

**ALLERØD STATIONSVEJ 2 D APS
NAVERLAND 34, 2600 GLOSTRUP
CVR.NR. 30 56 62 03**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019
13. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2020

dirigent Henrik Friborg Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport 3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6-8

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Noter 12-14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Allerød Stationsvej 2 D ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. april 2020

Direktion

direktør Peter Jeppesen

Bestyrelse

Henrik Friborg Jacobsen

Peter Jeppesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i Allerød Stationsvej 2D ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Allerød Stationsvej 2D ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 28. april 2020
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

Per Bering
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Allerød Stationsvej 2 D ApS Naverland 34 2600 Glostrup CVR. nr.: 30 56 62 03 Stiftelsesdato: 10. april 2007 Hjemsteds kommune: Albertslund Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2019 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2019 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2018 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2018 |
| Direktion | Direktør Peter Jeppesen |
| Bestyrelse | Formand Henrik Friborg Jacobsen Peter Jeppesen |
| Revisor | GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød |
| Pengeinstitut | Nordea Bank A/S Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby |

LEDELSESBERETNING FOR 2019

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af beboelse- og erhvervsjendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2019 tilladelse af myndighederne til at ombygge ejendommens 1. sal til beboelse og har i den forbindelse i årets løb, foretaget en betydelig investering i ombygningen fra erhvervslejemål til lejemål til beboelse.

Ombygning og renovering af de 10 nye boliger er tilendebragt ultimo november 2019. Selskabet har med udgangen af 2019 udlejet de tomme erhvervslejemål i stueplan samt alle nye beboelseslejemål på 1. sal, således at ejendommen var fuldt udlejet ved årets udgang.

Ledelsen forventer, at selskabet i 2020 vil kunne opnå rentabel drift fra udlejningen af erhvervs- og beboelsesejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter færdiggørelsen af ombygning og renovering af ejendommen omlagt hovedparten af gælden til selskabets ejere til realkredit belåning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Allerød Stationsvej 2 D ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes i henhold til lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien er vurderet af uafhængige parter i foråret 2020. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Særlige installationer måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Særlige installationer 10 år

Aktiver med en kostpris på kr. 13.800 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Proritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2019

| <u>Noter</u> | | <u>2018</u> <u>Kr. 1.000</u> |
|--------------|--|--|
| | BRUTTOFORTJENESTE | 80.061 187 |
| 1 | Personaleomkostninger | 0 0 |
| | Afskrivninger | <u>-6.658</u> <u>-113</u> |
| | DRIFTSRESULTAT | 73.403 74 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsaktiver | 4.294.808 -600 |
| | Finansielle indtægter | 4.760 1 |
| | Finansielle omkostninger | <u>-673.121</u> <u>-519</u> |
| | RESULTAT FØR SKAT | 3.699.850 -1.044 |
| 2 | Skat af årets resultat | <u>153.470</u> <u>89</u> |
| | ÅRETS RESULTAT | <u>3.853.320</u> <u>-955</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | |
| | Overført resultat | <u>3.853.320</u> <u>-955</u> |
| | RESULTATDISPONERING I ALT | <u>3.853.320</u> <u>-955</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

A K T I V E R

| <u>Noter</u> | | <u>31.12.2018</u> <u>Kr. 1.000</u> |
|--------------|---|---|
| | Særlige installationer | 392.815 0 |
| | Investeringsejendomme | <u>26.096.914</u> <u>12.869</u> |
| 3 | Materielle anlægsaktiver | <u>26.489.729</u> <u>12.869</u> |
| | ANLÆGSAKTIVER | <u>26.489.729</u> <u>12.869</u> |
| | Tilgodehavende hos associerede virksomheder | 17.949 0 |
| | Andre tilgodehavender | 36.716 10 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | <u>242.091</u> <u>89</u> |
| | Tilgodehavender | <u>296.756</u> <u>99</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> <u>221</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>296.756</u> <u>320</u> |
| | AKTIVER | <u>26.786.485</u> <u>13.189</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

P A S S I V E R

| <u>Noter</u> | | <u>31.12.2018</u> <u>Kr. 1.000</u> |
|--------------|---|---|
| | Virksomhedskapital | 325.000 |
| | Overført resultat | 3.546.416 |
| | | <u>325</u> <u>-307</u> |
| 4 | EGENKAPITAL | <u>3.871.416</u> |
| | Udskudt skat | <u>0</u> |
| | HENSATTE FORPLIGTELSER | <u>0</u> |
| | Langfristet gæld til realkreditinstitutter | <u>5.185.575</u> |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | <u>5.185.575</u> |
| | Kortfristet gæld til realkreditinstitutter | 600.000 |
| | Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 81.005 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 16.052.572 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 100.858 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.610 |
| | Anden gæld | 877.449 |
| | | <u>600</u> <u>0</u> <u>6.129</u> <u>212</u> <u>66</u> <u>391</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | <u>17.729.494</u> |
| | GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>22.915.069</u> |
| | PASSIVER | <u>26.786.485</u> |
| 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 8 | Nærtstående parter | |
| 9 | Ejerforhold | |

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2019, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

| | | 2018 |
|--|-----------------|------------|
| | | Kr. 1.000 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -153.470 | -89 |
| Udskudt skat 1.1.2019 | 0 | 0 |
| Udskudt skat 31.12.2019 | 0 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | -153.470 | -89 |

3 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

Særlige installationer er ikke opskrevet.

4 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Udbytte | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|-------------------------|----------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1.1.2019 | 325.000 | 0 | -306.904 | 18.096 |
| Overført af årets resultat | 0 | 0 | 3.853.320 | 3.853.320 |
| Egenkapital 31.12.2019 | 325.000 | 0 | 3.546.416 | 3.871.416 |

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 125.000 siden stiftelsen i 2007.

Den 19.4.2016 blev kapitalen forhøjet med kr. 100.000 og den 26.5.2017 blev kapitalen yderligere forhøjet med kr. 100.000 således, at kapitalen pr. 31.12.2018 er på kr. 325.000.

NOTER

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31.12.2019 | Første års afdrag | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Realkreditinstitutter | <u>5.785.575</u> | <u>600.000</u> | <u>1.500.000</u> |
| | <u>5.785.575</u> | <u>600.000</u> | <u>1.500.000</u> |

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt samt tilknyttet virksomhed i alt kr. 21.919.152, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 26.096.914.

8 Nærtstående parter

| | |
|--|-----------------------|
| Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>0</u> |
| Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | <u>642.026</u> |

NOTER

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Friborg Invest ApS
Berlingsbakke 22
2920 Charlottenlund

Jeppesen fonden ApS
Sognevejen 1
2690 Karlslunde

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Jeppesen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-05-25 15:36:56Z

NEM ID 

Peter Jeppesen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-05-25 15:36:56Z

NEM ID 

Henrik Friberg Jacobsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-000818184604

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-05-25 20:15:51Z

NEM ID 

Per Bering (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060690948214

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-05-26 06:27:43Z

NEM ID 

Henrik Friberg Jacobsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-000818184604

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-05-27 15:50:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LAOKD-Z3TBZ-LOG63-I-XUVA-JW08C-TLB3Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>