



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

**Bundsvej 55
3520 Værløse**

CVR nr. 32 27 56 56

**Årsrapport for 2015/2016
7. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 3. november 2016
Dirigent

Navn: Jesper Ravn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/2016	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 12. oktober 2016

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Albertslund, den 12. oktober 2016

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS
Bundsvej 55
3520 Værløse

CVR nr.: 32 27 56 56
Stiftet: 30. juni 2009
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed af privat beboelsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i 2015/2016.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er utryk for den aktuelle markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Beretning:

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet målt til 1.300 t.kr. Investeringsejendommen er vurderet til den aktuelle dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Driftsafkastet er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter fratrukket de forventede omkostninger til drift og vedligeholdelse m.m.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for denne ejendoms beliggenhed og type. Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til 7%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat for 2015/2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes til kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets og koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 2015/2016

	Note		2014/2015 tkr.
Bruttoresultat		58.497	87
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.046.303	415
Andre finansielle indtægter		62.346	28
Andre finansielle omkostninger		<u>-87.712</u>	<u>-74</u>
Resultat før skat		1.079.434	456
Skat af årets resultat	1	<u>-3.583</u>	<u>-6</u>
Årets resultat		<u>1.075.851</u>	<u>450</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.046.303	169
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.600	0
Overført resultat		<u>-21.052</u>	<u>281</u>
I alt disponering		<u>1.075.851</u>	<u>450</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver	Note		2014/2015 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>1.300.000</u>	<u>1.300</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.300.000</u>	<u>1.300</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>2.841.854</u>	<u>1.976</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>2.841.854</u>	<u>1.976</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.141.854</u>	<u>3.276</u>
Omsætningsaktiver			
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>112.772</u>	<u>84</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>112.772</u>	<u>84</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>112.772</u>	<u>84</u>
Aktiver i alt		<u>4.254.626</u>	<u>3.360</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Passiver	Note	2014/2015
		tkr.
Egenkapital		
Selskabskapital		125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		169
Overført resultat		993
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0
Egenkapital i alt		1.287
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat		6
Hensatte forpligtigelser i alt		6
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser	5	
Gæld til realkreditinstitutter		861
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		861
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	5	47
Kreditinstitutter		379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12
Anden gæld		768
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		1.206
Gældsforpligtigelser i alt		2.067
Passiver i alt		3.360
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2015/2016

	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Overført resultat	
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	169.123	0	992.909	
Indregnet direkte på egenkapitalen					
Tilbageført nettoopskrivning overført til frie reserver	0	-180.696	0	180.696	
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	-180.696	0	180.696	
Overført fra resultatdisponeringen	0	1.046.303	50.600	-21.051	
Totalindkomst i alt	0	865.607	50.600	159.645	
 Egenkapital 30. juni 2016	 125.000	 1.034.730	 50.600	 1.152.554	
 Samlet egenkapital 30. juni 2016				 2.362.884	
 Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:					
	Regnskabs- året 2011/2012	Regnskabs- året 2012/2013	Regnskabs- året 2013/2014	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

Noter

		2014/2015 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	3.583	6
Skat af årets resultat i alt	3.583	6
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	1.050.000	1.050
Anskaffelsessum, ultimo	1.050.000	1.050
Opskrivninger, primo	250.000	250
Opskrivninger, ultimo	250.000	250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.300.000	1.300
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	1.807.124	1.436
Tilgang i årets løb	0	371
Anskaffelsessum, ultimo	1.807.124	1.807
Værdireguleringer, primo	169.123	-195
Årets resultat efter skat	1.046.303	414
Udbytte fra kapitalandele	-180.696	-50
Opskrivninger, ultimo	1.034.730	169
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.841.854	1.976

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme & ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JC Nedrivning A/S	København, DK	50%	3.426.898	1.626.899
Ejendomsselskabet JI ApS	København, DK	50%	598.229	77.312
Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS	København, DK	25%	3.317.149	776.788

Noter

4 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen, er afkastprocenten på balancedagen vurderet til 7%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent +1,00% (afkastprocent = 8,00%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -158.

Ændring i afkastprocent +0,50% (afkastprocent = 7,50%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -81.

Ændring i afkastprocent -0,50% (afkastprocent = 6,50%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. +106.

Ændring i afkastprocent -1,00% (afkastprocent = 6,00%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. +223.

Langfristede 5 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Gæld til realkreditinstitutter	57.094	238.590	540.133	835.817
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	57.094	238.590	540.133	835.817

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for en associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Den associeret virksomheds gæld til omfattende pengeinstitut udgør på balancedagen, t.kr. 165.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 836 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør i alt 1.300 t.kr.