

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2015

CVR-nr. 35 37 63 21

Ejendommen Ahlgade 32 Holbæk ApS

Pakhusstræde 11, 4. th

4300 Holbæk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Bodil Andersen
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendommen Ahlgade 32 Holbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2016

Direktion

Bodil Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendommen Ahlgade 32 Holbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Ahlgade 32 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Glostrup, den 31. maj 2016

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Kasper Vindelev
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Ahlgade 32 Holbæk ApS Pakhusstræde 11, 4. th 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 35 37 63 21
	Stiftet: 4. juni 2013
	Hjemsted: Holbæk Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Bodil Andersen
Revision	PKF Munkebo Vindlev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S, Ahlgade 20-24, 4300 Holbæk

Hovedtal

	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatoppgørelse:			
Bruttofortjeneste	572	609	310
Resultat af ordinær primær drift	1.043	-924	878
Finansielle poster, netto	56	152	157
Årets resultat	848	-622	1.094
Balance:			
Balancesum	19.962	19.175	20.223
Egenkapital	16.878	16.030	16.652

Hovedtallene for 2013 omfatter kun perioden 4. juni til 31. december 2013.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af ejendomme til erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 572 t.kr. mod 609 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 848 t.kr. mod -622 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Ahlgade 32 Holbæk ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Ahlgade 32 Holbæk ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	571.793	608.945
Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	-1.500.000
1 Personaleomkostninger	-29.192	-33.320
Resultat før finansielle poster	1.042.601	-924.375
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	4.672	1.484
Andre finansielle indtægter	81.605	192.621
Øvrige finansielle omkostninger	-30.560	-42.109
Resultat før skat	1.098.318	-772.379
2 Skat af årets resultat	-250.760	150.686
Årets resultat	847.558	-621.693
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	847.558	0
Disponeret fra overført resultat	0	-621.693
Disponeret i alt	847.558	-621.693

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	16.100.000	15.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	16.100.000	15.600.000
4 Andre værdipapirer	1.189.218	1.607.259
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.189.218	1.607.259
Anlægsaktiver i alt	17.289.218	17.207.259
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	131.877	96.129
Tilgodehavender i alt	131.877	96.129
Likvide beholdninger	2.540.831	1.872.023
Omsætningsaktiver i alt	2.672.708	1.968.152
Aktiver i alt	19.961.926	19.175.411

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	16.797.996	15.950.438
Egenkapital i alt	16.877.996	16.030.438
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	2.110.568	2.000.568
Hensatte forpligtelser i alt	2.110.568	2.000.568
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	291.221	476.016
Deposita	306.856	301.682
Langfristede gældsforpligtelser i alt	598.077	777.698
Kortfristet del af langfristet gæld	184.795	177.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.689	53.612
Anden gæld	184.801	135.510
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	375.285	366.707
Gældsforpligtelser i alt	973.362	1.144.405
Passiver i alt	19.961.926	19.175.411
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger	29.192	33.320
	<u>29.192</u>	<u>33.320</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	140.760	171.478
Årets regulering af udskudt skat	110.000	-322.164
	<u>250.760</u>	<u>-150.686</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	16.500.000	16.500.000
Kostpris 31. december 2015	<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-900.000	600.000
Årets regulering til dagsværdi	500.000	-1.500.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-400.000</u>	<u>-900.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>16.100.000</u>	<u>15.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af bedømmelser af markedsniveaue.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:
6,25 %

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre værdipapirer		
Kostpris 1. januar 2015	1.277.897	1.580.870
Afgang i årets løb	<u>-331.367</u>	<u>-302.973</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>946.530</u>	<u>1.277.897</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	329.362	155.968
Årets opskrivninger	12.188	173.394
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-98.862</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>242.688</u>	<u>329.362</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.189.218</u>	<u>1.607.259</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	15.950.438	16.572.131
Årets overførte overskud eller underskud	<u>847.558</u>	<u>-621.693</u>
	<u>16.797.996</u>	<u>15.950.438</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	2.000.568	2.322.732
Udskudt skat af årets resultat	<u>110.000</u>	<u>-322.164</u>
	<u>2.110.568</u>	<u>2.000.568</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>2.110.568</u>	<u>2.000.568</u>
	<u>2.110.568</u>	<u>2.000.568</u>

Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring af skatteprocenter behandles regnskabsmæssigt som en ændring af regnskabsmæssige skøn.

Noter

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	184.795	0	476.016	653.601
Deposita	0	306.856	306.856	301.682
	<u>184.795</u>	<u>306.856</u>	<u>782.872</u>	<u>955.283</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 476 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.100 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bodil Andersen Holding ApS, CVR-nr. 25 07 64 86 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.