

*ALLROUND EJENDOMME ApS
Hans Egedes Vej 20
5210 Odense NV*

CVR-nr: 35 38 81 09

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29/5 2019

Morten Andreasen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for ALLROUND EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29/5 2019

Direktion

Morten Andreasen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i ALLROUND EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ALLROUND EJENDOMME ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29/5 2019

REVISION ROSENDAL

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal

Registreret revisor

mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet ALLROUND EJENDOMME ApS
Hans Egedes Vej 20
5210 Odense NV

CVR-nr.: 35 38 81 09
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Morten Andreasen

Pengeinstitut Fynske Bank
Hunderupvej 48
5000 Odense C

Revisor REVISION ROSENDAL
FSR-danske revisorer
Næsbyvej 78
5270 Odense N

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af renovere og udleje ejendomme m.v., samt anden dermed forbunden virksomhed.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for ALLROUND EJENDOMME ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 for hver enkelt.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Allround Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel panterbrevsrestgæld på balancedagen.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til nominel restgæld på balancedagen.

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
BRUTTORESULTAT	1.068.404	786.647
Andre finansielle omkostninger	160.124-	222.056-
RESULTAT FØR SKAT	908.280	564.591
1 Skat af årets resultat	199.804-	124.190-
ÅRETS RESULTAT	708.476	440.401
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	708.476	440.401
DISPONERET I ALT	708.476	440.401

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	16.276.439	16.276.439
Materielle anlægsaktiver	16.276.439	16.276.439
ANLÆGSAKTIVER	16.276.439	16.276.439
Andre tilgodehavender	722.945	181.295
Tilgodehavender	722.945	181.295
Likvide beholdninger	2	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	722.947	181.296
AKTIVER	16.999.386	16.457.735

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Selskabskapital	80.000	80.000
Overkurs ved emission	2.335.963	2.335.963
Overført resultat	4.950.743	4.242.267
EGENKAPITAL	7.366.706	6.658.230
Hensættelse til udskudt skat	1.040.600	1.040.600
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.040.600	1.040.600
Prioritetsgæld	5.823.246	6.082.505
Langfristede gældsforpligtelser	5.823.246	6.082.505
Kreditinstitutter	1.831.607	1.872.064
Gæld til tilknyttede virksomheder	688.928	581.043
2 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	248.299	223.293
Kortfristede gældsforpligtelser	2.768.834	2.676.400
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.592.080	8.758.905
PASSIVER	16.999.386	16.457.735

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2018	2017
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	199.804	124.190
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	199.804	124.190
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	199.804	124.190
Sambeskatningsbidrag.....	199.804-	124.190-
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt.....	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Allround Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For alt mellemværende med Fynske Bank er der stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 1.500.000 i Skjoldborgsvej 50

Selvskyldnerkaution er stillet for Allround Byg A/S

Til sikkerhed for lån i DLR Kredit A/S:

kr. 1.088.000 er der stillet sikkerhed i Skjoldborgsvej 50

kr. 282.000 er der stillet sikkerhed i Søren Eriksens Vej 5

kr. 720.000 er der stillet sikkerhed i Thune Nielsens Vej 45

kr. 2.415.000 er der stillet sikkerhed i Paarupvej 15

kr. 2.100.000 er der stillet sikkerhed i Paarupvej 15

Regnskabsmæssig værdi af selskabets pantsatte ejendomme udgør kr. 16.276.439