

*ALLROUND EJENDOMME ApS  
Søren Eriksens Vej 5  
5270 Odense N*

*CVR-nr: 35 38 81 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/5 2018

---

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 2017**

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31/5 2018

### **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 2017 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 31/5 2018

**REVISION ROSENDAL**

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal  
Registreret revisor  
mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	ALLROUND EJENDOMME ApS Søren Eriksens Vej 5 5270 Odense N
	CVR-nr.: 35 38 81 09 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Andreasen
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Hunderupvej 48 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	REVISION ROSENDAL FSR-danske revisorer Næsbyvej 78 5270 Odense N
<b>Ejerforhold</b>	ALLROUND HOLDING ApS, Søren Eriksens Vej 5, 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 2017 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

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringssejendommens driftsomkostninger**

Investeringssejendommens 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.

#### **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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Allround Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet 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**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

#### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**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 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	989.503	840.077
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	159.320-	72.935-
Andre eksterne omkostninger.....	43.536-	34.507-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>786.647</b>	<b>732.635</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	100.359
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>786.647</b>	<b>832.994</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	3.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>786.647</b>	<b>3.832.994</b>
Andre finansielle omkostninger .....	222.056-	122.661-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>564.591</b>	<b>3.710.333</b>
1 Skat af årets resultat .....	124.190-	684.857-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>440.401</b>	<b>3.025.476</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	440.401	3.025.476
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>440.401</b>	<b>3.025.476</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	16.276.439	12.558.492
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>16.276.439</b>	<b>12.558.492</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>16.276.439</b>	<b>12.558.492</b>
Andre tilgodehavender .....	181.295	181.295
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>181.295</b>	<b>181.295</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1</b>	<b>509.808-</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>181.296</b>	<b>328.513-</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>16.457.735</b>	<b>12.229.979</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital .....	80.000	80.000
Overkurs ved emission .....	2.335.963	2.335.963
Overført resultat .....	4.242.267	3.801.866
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>6.658.230</b>	<b>6.217.829</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.040.600	1.040.600
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.040.600</b>	<b>1.040.600</b>
Prioritetsgæld .....	6.082.505	4.238.386
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.082.505</b>	<b>4.238.386</b>
Kreditinstitutter .....	1.872.064	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	581.043	456.853
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	223.293	276.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.676.400</b>	<b>733.164</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>8.758.905</b>	<b>4.971.550</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>16.457.735</b>	<b>12.229.979</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....	124.190	134.178	
Regulering af udskudt skat.....	0	550.679	
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>124.190</b>	<b>684.857</b>	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overkurs ved emission.....	2.335.963	0	2.335.963
Overført resultat.....	3.801.866	440.401	4.242.267
	<b>6.217.829</b>	<b>440.401</b>	<b>6.658.230</b>

**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