

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

*CVR-nr: 35 38 81 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/5 2017

---

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 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	7-8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10-11
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31/5 2017

### **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 2016 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 2017

**REVISION ROSENDAL**

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal

Registreret revisor

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>	Spar Nord Fælledvej 3 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.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for ALLROUND EJENDOMME ApS for 2016 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.

### **Skat**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

#### **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 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	840.077	295.050
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	72.935-	115.301-
Andre eksterne omkostninger.....	34.507-	36.275-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>732.635</b>	<b>143.474</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	100.359	100.359-
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>832.994</b>	<b>43.115</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	3.000.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.832.994</b>	<b>43.115</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	1.848
Andre finansielle omkostninger .....	122.661-	285.704-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.710.333</b>	<b>240.741-</b>
1 Skat af årets resultat .....	684.857-	37.495
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>3.025.476</b>	<b>203.246-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	3.025.476	203.246-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>3.025.476</b>	<b>203.246-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	12.558.492	7.200.604
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>12.558.492</b>	<b>7.200.604</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>12.558.492</b>	<b>7.200.604</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	15.416
Andre tilgodehavender .....	181.295	181.295
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>181.295</b>	<b>196.711</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>509.808-</b>	<b>1.616.290</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>328.513-</b>	<b>1.813.001</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>12.229.979</b>	<b>9.013.605</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Selskabskapital .....	80.000	80.000
Overkurs ved emission .....	2.335.963	2.335.963
Overført resultat .....	3.801.866	776.390
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>6.217.829</b>	<b>3.192.353</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.040.600	489.921
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.040.600</b>	<b>489.921</b>
Prioritetsgæld .....	4.238.386	4.424.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.238.386</b>	<b>4.424.190</b>
Kreditinstitutter .....	0	460.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	456.853	338.091
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	276.311	109.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>733.164</b>	<b>907.141</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.971.550</b>	<b>5.331.331</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.229.979</b>	<b>9.013.605</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

		2016	2015
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....		134.178	15.416-
Regulering af udskudt skat.....		550.679	22.079-
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>		<b>684.857</b>	<b>37.495-</b>
<b>2 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overkurs ved emission.....	2.335.963	0	2.335.963
Overført resultat.....	776.390	3.025.476	3.801.866
	<b>3.192.353</b>	<b>3.025.476</b>	<b>6.217.829</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 Spar Nord er der stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 1.500.000 i Skjoldborgsvej 50

Ejerpantebrev kr. 300.000 i Thune Nielsens Vej 45 og Søren Eriksens Vej 5

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

Regnskabsmæssig værdi af selskabets pantsatte ejendomme udgør kr. 12.558.492