

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

*CVR-nr: 35 38 81 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 til 31. december 2019*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/6 2020

---

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 2019**

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30/6 2020

**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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 30/6 2020

**REVISION ROSENDAL**

FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 30427483

Preben Rosendal

Registreret revisor

mne7646

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | ALLROUND EJENDOMME ApS<br>Hans Egedes Vej 20<br>5210 Odense NV            |
|                      | CVR-nr.: 35 38 81 09<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december             |
| <b>Direktion</b>     | Morten Andreasen  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Fynske Bank<br>Hunderupvej 48<br>5000 Odense C                            |
| <b>Revisor</b>       | REVISION ROSENDAL<br>FSR-danske revisorer<br>Næsbyvej 78<br>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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat**

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

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**

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

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

#### **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.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                              | <b>1.065.792</b> | <b>1.068.404</b> |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> ..... | <b>1.065.792</b> | <b>1.068.404</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....       | 1.783.561        | 0                |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                              | <b>2.849.353</b> | <b>1.068.404</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                        | 27.770           | 0                |
| Andre finansielle omkostninger .....                     | 182.887-         | 160.124-         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                           | <b>2.694.236</b> | <b>908.280</b>   |
| 2 Skat af årets resultat .....                           | 618.301-         | 199.804-         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                              | <b>2.075.935</b> | <b>708.476</b>   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>               |                  |                  |
| Overført resultat .....                                  | 2.075.935        | 708.476          |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                            | <b>2.075.935</b> | <b>708.476</b>   |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

|                                       | 2019                  | 2018                  |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme.....            | 18.060.000            | 16.276.439            |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b> | <b>18.060.000</b>     | <b>16.276.439</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>            | <b>18.060.000</b>     | <b>16.276.439</b>     |
| <br>Andre tilgodehavender .....       | <br>720.915           | <br>722.945           |
| <b>Tilgodehavender .....</b>          | <b>720.915</b>        | <b>722.945</b>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>         | <b>720.915</b>        | <b>722.945</b>        |
| <br><b>AKTIVER .....</b>              | <br><b>18.780.915</b> | <br><b>16.999.384</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

|  | 2019                  | 2018                  |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Selskabskapital .....                                  | 80.000                | 80.000                |
| Overkurs ved emission .....                            | 2.335.963             | 2.335.963             |
| Overført resultat .....                                | 7.026.678             | 4.950.743             |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                               | <b>9.442.641</b>      | <b>7.366.706</b>      |
| <br>Hensættelse til udskudt skat .....                 | <br>1.458.503         | <br>1.040.600         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....                     | <b>1.458.503</b>      | <b>1.040.600</b>      |
| <br>Prioritetsgæld .....                               | <br>5.563.022         | <br>5.823.246         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....           | <b>5.563.022</b>      | <b>5.823.246</b>      |
| <br>Kreditinstitutter .....                            | <br>1.188.207         | <br>1.831.605         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                | 712.488               | 489.124               |
| 3 Selskabsskat .....                                   | 0                     | 0                     |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag .....                    | 200.398               | 199.804               |
| Anden gæld .....                                       | 215.656               | 248.299               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....           | <b>2.316.749</b>      | <b>2.768.832</b>      |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                         | <b>7.879.771</b>      | <b>8.592.078</b>      |
| <br><b>PASSIVER</b> .....                              | <br><b>18.780.915</b> | <br><b>16.999.384</b> |
| <br>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                       |                       |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                |                       |                       |

## NOTER

|   | 2019                  | 2018                  |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1 Antal personer beskæftiget</b>   |                       |                       |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....   | <u>1</u>              | <u>1</u>              |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>   |                       |                       |
| Beregnet skat af årets resultat.....  | 200.398               | 199.804               |
| Regulering af udskudt skat.....   | 417.903               | 0                     |
| <b>Skat af årets resultat i alt.....</b>  | <b><u>618.301</u></b> | <b><u>199.804</u></b> |
| <b>3 Selskabsskat</b>   |                       |                       |
| Skat af årets resultat .....  | 200.398               | 199.804               |
| Sambeskatningsbidrag.....   | 200.398-              | 199.804-              |
| <b>Selskabsskat i alt.....</b>  | <b><u>0</u></b>       | <b><u>0</u></b>       |
| <b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>   |                       |                       |
| 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. |                       |                       |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                       |                       |
| Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 8.105.000.  |                       |                       |
| Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr.18.060.000  |                       |                       |