

ALL Holding II ApS

Hjemstedsadresse: Brogade 23A, 4600 Køge

CVR-nummer 37 45 48 85

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019

Ditte Pernille Folke Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Selskabet | ALL Holding II ApS Brogade 23A 4600 Køge Hjemstedskommune: Køge |
| Direktion | Ditte Pernille Folke Nielsen |
| Revisor | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør |
| Stiftelsesdato | 21. december 2015 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med handel, service og industri og anden i forbindelse hermed stående virksomhed samt at investere i fast ejendom og foretage udvikling og drift heraf samt besidde ejerandele i selskaber inden for samme branche.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for ALL Holding II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 24. maj 2019.

Direktion

Ditte Pernille Folke Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ALL Holding II ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for ALL Holding II ApS for regnskabsåret 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 Etske 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.

Helsingør, den 24. maj 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ALL Holding II ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv., der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 348.971 | 48.495 |
| 3 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | 1.090.770 | 1.500.000 |
| Andre driftsomkostninger | 207.125 | 0 |
| Resultat af primær drift | 1.232.616 | 1.548.495 |
| 4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -155.885 | 0 |
| 2 Finansielle indtægter | 0 | 365.729 |
| Finansielle omkostninger | 44.276 | 40.806 |
| Resultat før skat | 1.032.455 | 1.873.418 |
| 1 Skat af årets resultat | 244.126 | 159.156 |
| Årets resultat | 788.329 | 1.714.262 |
| Resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 54.000 | 52.900 |
| Overført til overført resultat | 734.329 | 1.661.362 |
| Disponeret | 788.329 | 1.714.262 |

Balance 31. december

Aktiver

| Note | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 11.150.000 | 10.926.160 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | 11.150.000 | 10.926.160 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 189.143 | 0 |
| 4 Finansielle anlægsaktiver | 189.143 | 0 |
| Anlægsaktiver | 11.339.143 | 10.926.160 |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 0 | 104.523 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 463.133 | 627.333 |
| Andre tilgodehavender | 385.664 | 0 |
| Tilgodehavender | 848.797 | 731.856 |
| Likvide beholdninger | 1.554.646 | 19.560 |
| Omsætningsaktiver | 2.403.443 | 751.416 |
| Aktiver i alt | 13.742.586 | 11.677.576 |

Balance 31. december

Passiver

| Note | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 7.796.046 | 7.061.717 |
| Foreslået udbytte | 54.000 | 52.900 |
| 5 Egenkapital | 7.900.046 | 7.164.617 |
| Hensættelser til udskudt skat | 331.980 | 155.174 |
| Hensatte forpligtelser | 331.980 | 155.174 |
| 6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter | 4.970.615 | 4.065.493 |
| Langfristet gæld | 4.970.615 | 4.065.493 |
| 6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter | 200.953 | 92.582 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 8 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 90.559 | 1.931 |
| Skyldig selskabsskat | 61.320 | 3.982 |
| Anden gæld | 187.105 | 193.797 |
| Kortfristet gæld | 539.945 | 292.292 |
| Gæld i alt | 5.510.560 | 4.357.785 |
| Passiver i alt | 13.742.586 | 11.677.576 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualforpligtelser | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 67.320 | 3.982 |
| Ændring i hensættelse til udskudt skat | 176.806 | 155.174 |
| | <u>244.126</u> | <u>159.156</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 365.729 |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>365.729</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og bygninger |
| | | <u> </u> |
| Anskaffelsessum 1. januar | | 9.426.160 |
| Årets tilgang | | 2.333.070 |
| Årets afgang | | 2.600.000 |
| Anskaffelsessum 31. december | | <u>9.159.230</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar | | 1.500.000 |
| Årets værdireguleringer | | 1.090.770 |
| Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang | | 600.000 |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>1.990.770</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>11.150.000</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Finansielle anlægsaktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|---|--|
| Anskaffelsessum 1. januar | 0 |
| Årets tilgang | 345.028 |
| Årets afgang | 0 |
| Anskaffelsessum 31. december | <u>345.028</u> |
| Værdireguleringer pr. 1. januar | 0 |
| Årets værdireguleringer | -155.885 |
| Udloddet udbytte | 0 |
| Værdireguleringer pr. 31. december | <u>-155.885</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>189.143</u> |

5 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 7.061.717 | 52.900 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -52.900 |
| Årets resultat | 0 | 734.329 | 54.000 |
| Egenkapital 31. december | <u>50.000</u> | <u>7.796.046</u> | <u>54.000</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Forfald efter 5 år | 4.157.753 | 3.711.572 |
| Forfald 1-5 år | 812.862 | 353.921 |
| Forfald inden 1 år | 200.953 | 92.582 |
| | 5.171.568 | 4.158.075 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mio. kr. 5,9 er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør mio. kr. 11,2.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Som følge af spaltningen af D.J. Immo ApS i to selskaber hæfter ALL Holding II ApS og JHA Gruppen ApS i henhold til Selskabsloven § 254, stk. 2 solidarisk for gæld og forpligtelser, der indtræffer efter 31. december 2014, men som vedrører perioden før 31. december 2014, og som ikke kan henføres entydigt til enten ALL Holding II ApS og JHA Gruppen ApS. Hæftelsen vil blive fordelt forholdsmæssigt mellem de to selskaber.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ditte Pernille Folke Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-072127260603
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 20:18:04
Underskrevet med NemID

Ditte Pernille Folke Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-072127260603
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 20:18:04
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 06:58:14
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: aa83777cTNyR22276865