

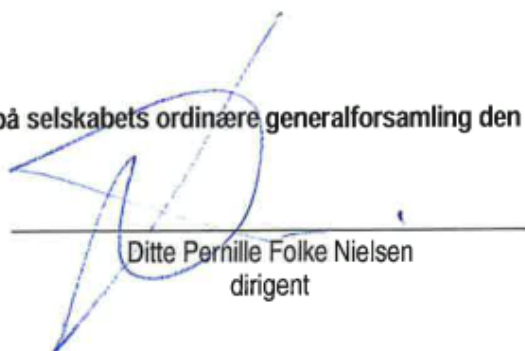
## ALL Holding II ApS

Hjemstedsadresse: Brogade 23A, 4600 Køge

CVR-nummer 37 45 48 85

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018



Ditte Pernille Folke Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

## 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

Selskabet har i regnskabsåret købt en ejendom for mio. kr. 2,5. Herudover har der i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 31. maj 2018.



**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 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 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 31. maj 2018

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 2017 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 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.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger i form af ejendomsskat, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv., der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkredittån 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 ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte tilknyttede virksomheder. Udbytte fra tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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	2017	2016
Bruttofortjeneste	48.495	1.278.040
3 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1.500.000	0
Resultat af primær drift	1.548.495	1.278.040
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
2 Finansielle indtægter	365.729	66.978
Finansielle omkostninger	40.806	39.371
Resultat før skat	1.873.418	1.305.647
1 Skat af årets resultat	159.156	286.524
Årets resultat	1.714.262	1.019.123
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Overført til overført resultat	1.661.362	967.423
Disponeret	1.714.262	1.019.123

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	10.926.160	6.900.000
3 Materielle anlægsaktiver	10.926.160	6.900.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
4 Finansielle anlægsaktiver	0	0
Anlægsaktiver	10.926.160	6.900.000
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	104.523	123.546
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	627.333	15.925
Andre tilgodehavender	0	267
Tilgodehavender	731.856	139.738
Likvide beholdninger	19.560	1.323.300
Omsætningsaktiver	751.416	1.463.038
Aktiver i alt	11.677.576	8.363.038

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.061.717	5.400.355
Foreslået udbytte	52.900	51.700
5 Egenkapital	7.164.617	5.502.055
Hensættelser til udskudt skat	155.174	0
Hensatte forpligtelser	155.174	0
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.065.493	2.362.658
Langfristet gæld	4.065.493	2.362.658
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	92.582	106.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.931	0
Skyldig selskabsskat	3.982	244.200
Anden gæld	193.797	147.363
Kortfristet gæld	292.292	498.325
Gæld i alt	4.357.785	2.860.983
Passiver i alt	11.677.576	8.363.038
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	3.982	286.524
Ændring i hensættelse til udskudt skat	155.174	0
	159.156	286.524
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	365.729	51.823
Renteindtægter i øvrigt	0	15.155
	365.729	66.978
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar		6.900.000
Årets tilgang		2.526.160
Årets afgang		0
Anskaffelsessum 31. december		9.426.160
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		1.500.000
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang		0
Værdireguleringer 31. december		1.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		10.926.160

## Noter til årsregnskabet

### 4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffessum 1. januar	0
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffessum 31. december	0
Værdireguleringer pr. 1. januar	0
Årets værdireguleringer	0
Udloddet udbytte	0
Værdireguleringer pr. 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	50.000	5.400.355	51.700
Udbetalt udbytte	0	0	-51.700
Årets resultat	0	1.661.362	52.900
Egenkapital 31. december	50.000	7.061.717	52.900

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
6		
Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	3.711.572	1.935.610
Forfald 1-5 år	353.921	427.048
Forfald inden 1 år	92.582	106.762
	<u>4.158.075</u>	<u>2.469.420</u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mio. kr. 6,7 er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør mio. kr. 10,9.

### 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.