

ALL Holding II ApS

Hjemstedsadresse: Sydvestvej 130, 2600 Glostrup

CVR-nummer 37 45 48 85

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2020

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 Sydvestvej 130 2600 Glostrup Hjemstedskommune: Glostrup
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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er den globale Corona-krise med Covid-19 opstået. Henset til at selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning er det ledelsens forventning at selskabets økonomi ikke vil blive påvirket i væsentlig grad af krisen.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Glostrup, den 22. maj 2020.

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 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 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 22. maj 2020

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 2019 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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, fortsat

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 investerings-ejendomme”.

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.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraksis

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 2019

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	207.622	353.073
1 Personaleomkostninger	99.568	0
4 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1.967.377	1.090.770
Andre driftsomkostninger	0	207.125
Resultat af primær drift	2.075.431	1.236.718
5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-753.634	-155.885
3 Finansielle indtægter	8	0
Finansielle omkostninger	139.145	48.378
Resultat før skat	1.182.660	1.032.455
2 Skat af årets resultat	426.156	244.126
Årets resultat	756.504	788.329
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	55.300	54.000
Overført til overført resultat	701.204	734.329
Disponeret	756.504	788.329

Balance 31. december 2019

Aktiver

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	21.100.000	11.150.000
4 Materielle anlægsaktiver	21.100.000	11.150.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	189.143
5 Finansielle anlægsaktiver	0	189.143
Anlægsaktiver	21.100.000	11.339.143
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	463.133
Andre tilgodehavender	28.623	385.664
Periodeafgrænsningsposter	1.541	0
Tilgodehavender	30.164	848.797
Likvide beholdninger	287.061	1.554.646
Omsætningsaktiver	317.225	2.403.443
Aktiver i alt	21.417.225	13.742.586

Balance 31. december 2019

Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.497.250	7.796.046
Foreslået udbytte	55.300	54.000
6 Egenkapital	8.602.550	7.900.046
Hensættelser til udskudt skat	629.800	331.980
Hensatte forpligtelser	629.800	331.980
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11.393.515	4.970.615
Langfristet gæld	11.393.515	4.970.615
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	202.000	200.953
Kreditinstitutter i øvrigt	4	8
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.192	90.559
Skyldig selskabsskat	78.336	61.320
Anden gæld	446.828	187.105
Kortfristet gæld	791.360	539.945
Gæld i alt	12.184.875	5.510.560
Passiver i alt	21.417.225	13.742.586
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	<u> </u>	<u> </u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	98.716	0
Pensioner	852	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Personaleomkostninger i alt	<u>99.568</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	128.336	67.320
Ændring i hensættelse til udskudt skat	297.820	176.806
	<u>426.156</u>	<u>244.126</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	8	0
	<u>8</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	9.159.230
Årets tilgang	7.982.623
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>17.141.853</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.990.770
Årets værdireguleringer	1.967.377
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>3.958.147</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>21.100.000</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar	345.028
Årets tilgang	564.491
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>909.519</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-155.885
Årets resultat	-753.634
Udloddet udbytte	0
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-909.519</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar	50.000	7.796.046	54.000
Udbetalt udbytte	0	0	-54.000
Årets resultat	0	701.204	55.300
Egenkapital 31. december 2019	50.000	8.497.250	55.300

2019

2018

7 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	10.585.515	4.157.753
Forfald 1-5 år	808.000	812.862
Forfald inden 1 år	202.000	200.953
	<hr/>	<hr/>
	11.595.515	5.171.568

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mio. kr. 11,6 er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør mio. kr. 21,1.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationselskab 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: 26-05-2020 kl.: 08:54:17
Underskrevet med NemID

Ditte Pernille Folke Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-072127260603
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 08:54:17
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 10:04:23
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 96f3d666nyXz60776737

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.