



Ejendomsselskabet Algade 11 ApS

Algade 15, 4000 Roskilde

CVR-nr. 11 80 50 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018.

Peter Thomas Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Algade 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 16. maj 2018

Direktion

Peter Thomas Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Algade 11 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Algade 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 16. maj 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Dan Rasmus Petersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33210

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Algade 11 ApS Algade 15 4000 Roskilde |
| | CVR-nr.: 11 80 50 78 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Peter Thomas Larsen |
| Revision | RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Bankforbindelse | Danske Bank A/S, Stændertorvet 5, 4000 Roskilde |
| Modervirksomhed | P.Th Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje, administrere og udleje ejendommen Algade 11, 4000 Roskilde.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 525.756 | 625.269 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 1.000.000 |
| Resultat før finansielle poster | 525.756 | 1.625.269 |
| Andre finansielle indtægter | 63.063 | 70.556 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -45.469 | -178.164 |
| Resultat før skat | 543.350 | 1.517.661 |
| Skat af årets resultat | -121.723 | -336.500 |
| Årets resultat | 421.627 | 1.181.161 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 400.000 |
| Overføres til overført resultat | 21.627 | 781.161 |
| Disponeret i alt | 421.627 | 1.181.161 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2017 | 2016 |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Investeringsejendomme | 8.500.000 | 8.500.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.500.000</u> | <u>8.500.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>8.500.000</u> | <u>8.500.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 4.500 | 4.500 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 6.837 |
| | Andre tilgodehavender | 2.810 | 4.987 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>7.310</u> | <u>16.324</u> |
| | Andre værdipapirer | <u>2.357.775</u> | <u>2.422.139</u> |
| | Værdipapirer i alt | <u>2.357.775</u> | <u>2.422.139</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>620.165</u> | <u>427.713</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.985.250</u> | <u>2.866.176</u> |
| | Aktiver i alt | <u>11.485.250</u> | <u>11.366.176</u> |

Balance 31. december

| <u>Note</u> | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| 2 Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 3 Overført resultat | 4.684.177 | 4.662.550 |
| 4 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 400.000 |
| Egenkapital i alt | <u>5.284.177</u> | <u>5.262.550</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.756.505 | 1.756.505 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.756.505</u> | <u>1.756.505</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Deposita | 372.851 | 372.851 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.872.851</u> | <u>2.872.851</u> |
| Gæld til pengeinstitutter | 64.121 | 469.595 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 25.600 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.284.978 | 786.296 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 115.446 | 104.241 |
| Anden gæld | 82.172 | 88.538 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.571.717</u> | <u>1.474.270</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.444.568</u> | <u>4.347.121</u> |
| Passiver i alt | <u>11.485.250</u> | <u>11.366.176</u> |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Noter

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------------------|------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 4.177.960 | 4.177.960 |
| Kostpris 31. december 2017 | 4.177.960 | 4.177.960 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2017 | 4.322.040 | 3.322.040 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 1.000.000 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2017 | 4.322.040 | 4.322.040 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 8.500.000 | 8.500.000 |

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| | Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje kr. | Regnskabsmæssig værdi kr. | Regulering kr. |
|-----------|---------|------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Algade 11 | 6,5 | 8.646.323 | 8.500.000 | 146.323 |
| Algade 11 | 6 | 9.366.850 | 8.500.000 | 866.850 |
| Algade 11 | 7 | 8.028.729 | 8.500.000 | -471.271 |

2. Virksomhedskapital

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 200.000 | 200.000 |
| | 200.000 | 200.000 |

Noter

| | 31/12 2017 kr. | 31/12 2016 kr. |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2017 | 4.662.550 | 3.881.389 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>21.627</u> | <u>781.161</u> |
| | <u>4.684.177</u> | <u>4.662.550</u> |
| | | |
| 4. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. januar 2017 | 400.000 | 650.000 |
| Udloddet udbytte | -400.000 | -650.000 |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>400.000</u> | <u>400.000</u> |
| | <u>400.000</u> | <u>400.000</u> |
| | | |
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | <u>2.500.000</u> | <u>2.500.000</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>2.276.612</u> | <u>2.404.153</u> |
| | | |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.500 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.500 t.kr. Kursværdien udgør pr. 31. december 2017 2.521 t.kr. | | |
| | | |
| Der er endvidere stillet sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut med selskabets værdipapirbeholdning. | | |
| | | |
| 7. Eventualposter | | |
| Sambeskatning | | |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P.TH Holding ApS, CVR-nr. 32163130 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. | | |

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Algade 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Dagsværdiberegningen tager udgangspunkt i driftsafkastet af ejendommen sat i forhold til forrentningskravet.

Der afskrives ikke på ejendomme der optages til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Algade 11 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.