



Ejendomsaktieselskabet Algade 34

Furesøvej 107, 2830 Virum

CVR-nr. 18 77 72 74

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2018

Aase Skovlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsaktieselskabet Algade 34.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 25. maj 2018

Direktion

Aase Skovlund

Bestyrelse

Henning Bøgh Skovlund
formand

Søren Skovlund

Aase Skovlund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Ejendomsaktieselskabet Algade 34

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Algade 34 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 revisorerets Ethiske 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.

Roskilde, den 25. maj 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

René Mørch Sørensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15012

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Algade 34 Furesøvej 107 2830 Virum
	CVR-nr.: 18 77 72 74
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 23. regnskabsår
Bestyrelse	Henning Bøgh Skovlund, formand Søren Skovlund Aase Skovlund
Direktion	Aase Skovlund
Revisor	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Selskabets beholdning af egne aktier

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 300 stk. a 1.000 kr., hvilket svarer til 38 % af virksomhedskapitalen.

Købesummen 7.975.328 kr. er nedskrevet til 0 kr. ved reduktion af overført resultat under egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast for tilsvarende ejendomme. En sådan beregning vil altid være behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat udgør i 2017 1.326 t.kr. mod 903 t.kr. i 2016 og balancen pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 11.021 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.711.665	1.232
Værdiregulering af investeringsejendom	271.254	216
Driftsresultat	1.982.919	1.448
Øvrige finansielle omkostninger	-282.236	-289
Resultat før skat	1.700.683	1.159
Skat af årets resultat	-374.488	-256
Årets resultat	1.326.195	903
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.326.195	903
Disponeret i alt	1.326.195	903

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	26.500.000	26.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>26.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>26.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.399	1
Andre tilgodehavender	597	27
Tilgodehavender i alt	<u>10.996</u>	<u>28</u>
Likvide beholdninger	<u>97.908</u>	<u>329</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>108.904</u>	<u>357</u>
Aktiver i alt	<u>26.608.904</u>	<u>26.357</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	800.000	800
Overført resultat	10.221.139	8.803
Egenkapital i alt	11.021.139	9.603
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.391.831	3.309
Hensatte forpligtelser i alt	3.391.831	3.309
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.275.560	7.841
Deposita	764.683	745
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.040.243	8.586
Kortfristet del af langfristet gæld	516.708	509
Modtagne forudbetalinger fra kunder	149.596	338
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.618	245
Selskabsskat	51.768	35
Anden gæld	3.303.001	3.732
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.155.691	4.859
Gældsforpligtelser i alt	12.195.934	13.445
Passiver i alt	26.608.904	26.357

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.602.280	13.368
Tilgang i årets løb	231.852	235
Kostpris ultimo	13.834.132	13.603
Regulering til dagsværdi primo	12.397.720	12.132
Årets regulering til dagsværdi	268.148	265
Regulering til dagsværdi ultimo	12.665.868	12.397
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.500.000	26.000

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet og udgør i 2017 6,25%.

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.792 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 26.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Algade 34 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med videre.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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, amortisering af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.