



Ejendomsaktieselskabet Algade 34

Furesøvej 107, 2830 Virum

CVR-nr. 18 77 72 74

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016

Aase Skovlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 17. maj 2016

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 2015 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 17. maj 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

René Mørch Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Algade 34 Furesøvej 107 2830 Virum
	CVR-nr.: 18 77 72 74
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
Bestyrelse	Henning Bøgh Skovlund, formand Søren Skovlund Aase Skovlund
Direktion	Aase Skovlund
Revisor	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

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 2015 703 t.kr. mod 284 t.kr. i 2014, og balancen pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 8.687 t.kr.

De i de foregående år gennemførte renoveringsarbejder på ejendommen er i mindre omfang fortsat i 2015, hvilket har belastet resultatet. Der forventes kun i mindre omfang gennemført renoveringsarbejder i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.112.094	659
Værdiregulering af investeringsejendom	86.475	47
Driftsresultat	1.198.569	706
Andre finansielle omkostninger	-295.940	-321
Resultat før skat	902.629	385
1 Skat af årets resultat	-200.033	-101
Årets resultat	702.596	284
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	702.596	284
Disponeret i alt	702.596	284

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	118
2	Investeringsejendomme	<u>25.500.000</u>	<u>25.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.500.000</u>	<u>25.118</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.500.000</u>	<u>25.118</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.511	2
	Andre tilgodehavender	<u>39.405</u>	<u>23</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>46.916</u>	<u>25</u>
	Likvide beholdninger	<u>214.296</u>	<u>680</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>261.212</u>	<u>705</u>
	Aktiver i alt	<u>25.761.212</u>	<u>25.823</u>

Balance 31. december

	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Passiver		
Egenkapital		
3 Aktiekapital	800.000	800
4 Overført resultat	7.886.703	7.114
Egenkapital i alt	<u>8.686.703</u>	<u>7.914</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.238.514	3.059
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.238.514</u>	<u>3.059</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.353.680	8.908
Deposita	790.672	780
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.144.352</u>	<u>9.688</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	497.993	490
Modtagne forudbetalinger fra lejere	246.781	295
Leverandører af varer og tjenesteydelser	212.598	844
Selskabsskat	41.948	0
Anden gæld	3.692.323	3.533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.691.643</u>	<u>5.162</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.835.995</u>	<u>14.850</u>
Passiver i alt	<u>25.761.212</u>	<u>25.823</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	41.948	0
Årets regulering af udskudt skat	179.389	33
Heraf egenkapitalført skat	-21.304	68
	200.033	101
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.953.101	12.753
Tilgang i årets løb	414.567	200
Kostpris ultimo	13.367.668	12.953
Regulering til dagsværdi primo	12.046.899	12.022
Årets regulering til dagsværdi	85.433	25
Regulering til dagsværdi ultimo	12.132.332	12.047
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.500.000	25.000

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 2015 6,5 % svarende til satsen i 2014.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
3. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	800.000	800
	800.000	800

Aktiekapitalen består af 800 aktier a 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør nom. 300.000 kr., hvilket svarer til 38 % af virksomhedskapitalen.

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

Der er i regnskabsåret 2012 foretaget forhøjelse af aktiekapitalen på nom. 300.000 kr. ved udstedelse af fondsaktier.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	7.114.755	7.041
Årets overførte overskud eller underskud	702.596	284
Dagsværdiregulering renteswap	90.656	-279
Skat af dagsværdiregulering	-21.304	68
	7.886.703	7.114

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.852 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.500 t.kr.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Aase Skovlund, Furesøvej 107, Virum

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Omkostninger indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 og driftsomkostninger 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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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.

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 generalforsamlingen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.