

Ejd. Aktieselskabet Algade 34

Furesøvej 107, 2830 Virum
CVR-nr. 18 77 72 74

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.07.20

Aase Skovlund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Ejd. Aktieselskabet Algade 34
Furesøvej 107
2830 Virum
Telefon: 45 85 23 67
Hjemsted: Virum
CVR-nr.: 18 77 72 74
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
25. regnskabsår

Direktion

Aase Skovlund

Bestyrelse

Henning Bøgh Skovlund
Søren Skovlund
Aase Skovlund

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Ejdd. Aktieselskabet Algade 34.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 22. juni 2020

Direktionen

Aase Skovlund

Bestyrelsen

Henning Bøgh Skovlund
Formand

Søren Skovlund

Aase Skovlund

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejd. Aktieselskabet Algade 34

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd. Aktieselskabet Algade 34 for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 22. juni 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

René Mørch Sørensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15012

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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

De efter regnskabsårets udløb gennemførte samfundsmæssige indgreb til imødegåelse af den i foråret 2020 herskende situation foranlediget af udbrud af Coronavirus har forstærket usikkerheden. Da udviklingen på ejendomsmarkedet i øjeblikket er uforudsigelig, er selskabets ejendom optaget til uændret værdi i forhold til sidste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 791.113 mod DKK 910.571 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.866.418.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.19	300	300.000	38%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.19	300	300.000	38%

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste	1.242.093	1.408.514
Resultat før dagsværdireguleringer	1.242.093	1.408.514
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.900	12.460
Resultat af primær drift	1.248.993	1.420.974
Finansielle omkostninger	-234.662	-253.314
Resultat før skat	1.014.331	1.167.660
Skat af årets resultat	-223.218	-257.089
Årets resultat	791.113	910.571
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	791.113	910.571
I alt	791.113	910.571

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	26.500.000	26.500.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	26.500.000	26.500.000
	Anlægsaktiver i alt	26.500.000	26.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.233	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	11.540
	Andre tilgodehavender	15.017	24.922
	Tilgodehavender i alt	20.250	36.462
	Likvide beholdninger	15.555	81.789
	Omsætningsaktiver i alt	35.805	118.251
	Aktiver i alt	26.535.805	26.618.251

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	12.066.418	11.200.387
	Egenkapital i alt	12.866.418	12.000.387
	Hensættelser til udskudt skat	3.428.750	3.416.831
	Hensatte forpligtelser i alt	3.428.750	3.416.831
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.111.167	6.688.705
3	Deposita	428.386	572.788
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.539.553	7.261.493
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	531.178	523.389
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	15	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	145.044	148.785
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.757	166.401
	Selskabsskat	10.879	0
	Anden gæld	2.876.211	3.100.965
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.701.084	3.939.540
	Gældsforpligtelser i alt	10.240.637	11.201.033
	Passiver i alt	26.535.805	26.618.251

4 Afledte finansielle instrumenter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	800.000	11.200.387
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	74.918
Forslag til resultatdisponering	0	791.113
Saldo pr. 31.12.19	800.000	12.066.418

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

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

De efter regnskabsårets udløb gennemførte samfundsmæssige indgreb til imødegåelse af den i foråret 2020 herskende situation foranlediget af udbrud af Coronavirus har forstærket usikkerheden. Da udviklingen på ejendomsmarkedet i øjeblikket er uforudsigelig, er selskabets ejendom optaget til uændret værdi i forhold til sidste år.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	13.844.297
Kostpris pr. 31.12.19	13.844.297
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	12.655.703
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	12.655.703
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	26.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Der er ved værdiansættelsen ikke taget hensyn til den betydelige usikkerhed, som den efter regnskabsårets udløb indtrufne ekstraordinære situation foranlediget af udbrud af Coronavirus har medført.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	531.178	4.192.421	6.642.345	7.212.094
Deposita	0	0	428.386	572.788
I alt	531.178	4.192.421	7.070.731	7.784.882

4. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 5 mio. og en restløbetid på 2 år til udløb den 31.12.21. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -217. Der er i regnskabsåret konstateret en avance på t.DKK 96, som med af fradrag af skat er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.642 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.500.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.