



# Algade 60 ApS

Algade 64 A, 2., 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 30 54 78

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019

---

John Knud Fürst  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Algade 60 ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. maj 2019

### **Direktion**

John Knud Fürst

Finni Jens Møllegaard Buch

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Algade 60 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Algade 60 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 28. maj 2019

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Mogens Olsen  
registreret revisor  
mne1162

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Algade 60 ApS  
Algade 64 A, 2.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 28 30 54 78  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

**Direktion**

John Knud Fürst  
Finni Jens Møllegaard Buch

**Revisor**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, drive, renovere, omlægge, udleje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 222.728 kr. mod 277.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 84.477 kr. mod 131.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>222.728</b>	<b>277</b>
Andre finansielle indtægter	-2.886	8
1 Øvrige finansielle omkostninger	-111.143	-117
<b>Resultat før skat</b>	<b>108.699</b>	<b>168</b>
Skat af årets resultat	-24.222	-37
<b>Årets resultat</b>	<b>84.477</b>	<b>131</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	84.477	131
<b>Disponeret i alt</b>	<b>84.477</b>	<b>131</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	4.441.598	4.442
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.441.598</u>	<u>4.442</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.441.598</u></b>	<b><u>4.442</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.493	7
	Andre tilgodehavender	8.124	6
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>52.287</u>	<u>55</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>67.904</u>	<u>68</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>67.904</u></b>	<b><u>68</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.509.502</u></b>	<b><u>4.510</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overkurs ved emission	125.000	125
6 Overført resultat	617.842	534
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>867.842</b>	<b>784</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	2.165.000	2.165
Deposita	128.504	119
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.293.504	2.284
Gæld til pengeinstitutter	1.270.420	1.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	21
7 Selskabsskat	24.222	33
Anden gæld	37.514	2
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.348.156	1.442
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.641.660</b>	<b>3.726</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.509.502</b>	<b>4.510</b>
8 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	111.143	117
	<b>111.143</b>	<b>117</b>
<b>2. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	4.441.598	4.442
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>4.441.598</b>	<b>4.442</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>4.441.598</b>	<b>4.442</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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 indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

For ejendommen er der anvendt følgende afkastkrav. 4,75%

Der er tale om en ældre ejendom med central beliggenhed i Roskilde.

Ejendommen består dels af erhvervmæssig udlejning samt privat udlejning.

Alle lejekontrakter indgås på normale vilkår, og der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hele lejemålet, svarende til en udlejningsprocent på 100.

## Noter

---

		31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>	<b>Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.</b>	<b>Tilgodehaven- de i alt 31. december 2018 kr.</b>
Direktion	10,05%	0	52.287
<p>Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, hvilket ultimo året svarer til 10,05%.</p> <p>Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.</p>			
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar 2018		125.000	125
		<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>5. Overkurs ved emission</b>			
Overkurs ved emission 1. januar 2018		125.000	125
		<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>6. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2018		533.365	403
Årets overførte overskud eller underskud		84.477	131
		<b>617.842</b>	<b>534</b>
<b>7. Selskabsskat</b>			
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2018		0	-5
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år		0	5
Beregnet selskabsskat for indeværende år		24.222	37
Betalt acontoskat for indeværende år		0	-4
		<b>24.222</b>	<b>33</b>

## Noter

---

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.165 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.442 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

### **9. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Algade 60 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Bruttofortjenesten er nettoomsætningen fratrukket omkostninger til hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom 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”.

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.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.