

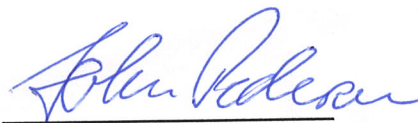
Algade Invest I ApS

Langersvej 13
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28 69 66 20

Årsrapport for regnskabsåret 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/5 2016



John Houen Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for Algade Invest I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2016

Direktion



John Houen Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Algade Invest I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Algade Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion henvises til ledelsesberetningen hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling vedr. grunde og bygninger samt udskudte skatteaktiver. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af de omtalte usikkerheder.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 30. maj 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95



Per Krogh

registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

Algade Invest I ApS
Langersvej 13
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28 69 66 20
Stiftet: 25. april 2005
Hjemstedskommune: Aalborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

John Houen Pedersen

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom, udvikling og salg af projekter m.v. vedr. fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets måling af grunde og bygninger er behæftet med usikkerhed som følge af den generelle udvikling på såvel det finansielle marked som ejendomsmarkedet i de senere år.

Der er ved vurdering af nedskrivningsbehov ikke anvendt en normalindtjeningsmodel baseret på ejendommens årlige normalafkast fra driften. Endvidere er der ikke i regnskabsåret indhentet en ekstern vurdering. Ledelsen vurderer, at lejlighedspriserne for velbeliggende ejendomme i området er stabile, hvorfor der ikke er vurderet behov for hverken en op- eller nedskrivning af aktivet, som således er målt til kostpris med tillæg af opskrivning og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver på kr. 161.620. Ledelsen forventer en fremtidig udnyttelse af de skattemæssige underskud. Henset til at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der tilknyttet en vis usikkerhed ved målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for indeværende regnskabsår udviser et overskud på kr. 287.207, mod et overskud på kr. 140.436 sidste år.

Årets resultat vurderes at være tilfredsstillende under hensyntagen til markedssituationen.

Likviditetsberedskab

Långivere i form af anpartshavere har givet tilsagn om at understøtte den fortsatte drift i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statutidspunktet.

Resultatopgørelse

Note	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
BRUTTOFORTJENESTE	56.457	70.122
Af- og nedskrivninger	<u>-32.928</u>	<u>-32.928</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	23.529	37.194
1 Finansielle indtægter	400.319	247.576
2 Finansielle omkostninger	<u>-135.034</u>	<u>-143.859</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	288.814	140.911
Skat af årets resultat	<u>-287</u>	<u>-475</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>288.527</u></u>	<u><u>140.436</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>288.527</u>	<u>140.436</u>
Disponeret i alt	<u><u>288.527</u></u>	<u><u>140.436</u></u>

Balance

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		DKK	DKK
	AKTIVER		
3	Grunde og bygninger	<u>2.897.681</u>	<u>2.930.609</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>2.897.681</u>	<u>2.930.609</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.431.430</u>	<u>1.078.021</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>1.431.430</u>	<u>1.078.021</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>4.329.111</u>	<u>4.008.630</u>
	Andre tilgodehavender	0	185.388
	Udskudt skatteaktiv	162.940	163.227
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>4.400</u>	<u>4.400</u>
	Tilgodehavender	<u>167.340</u>	<u>353.015</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>167.340</u>	<u>353.015</u>
	AKTIVER	<u><u>4.496.451</u></u>	<u><u>4.361.645</u></u>

Balance

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
PASSIVER		
	130.000	130.000
	0	346.000
	342.170	329.009
	47.123	-574.243
4	<u>519.293</u>	<u>230.765</u>
EGENKAPITAL		
5	2.834.205	2.832.633
6	25.202	25.202
	<u>2.859.407</u>	<u>2.857.835</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
	79.421	86.365
	10.000	10.000
	1.028.330	1.176.679
	<u>1.117.751</u>	<u>1.273.045</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
GÆLDSFORPLIGTELSE		
	<u>3.977.158</u>	<u>4.130.879</u>
PASSIVER		
	<u>4.496.451</u>	<u>4.361.645</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Eventualforpligtelser	
9	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	

Noter

Note	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter af værdipapirer m.v., der er anlægsaktiver	398.409	240.432
Andre finansielle indtægter	1.910	7.144
	<u>400.319</u>	<u>247.576</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	135.034	143.859
	<u>135.034</u>	<u>143.859</u>
3 Grunde og bygninger		
<i>Kostpris, primo</i>	<u>2.707.472</u>	<u>2.707.472</u>
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>2.707.472</u>	<u>2.707.472</u>
<i>Opskrivninger, primo</i>	<u>438.679</u>	<u>438.679</u>
<i>Op- og nedskrivninger, ultimo</i>	<u>438.679</u>	<u>438.679</u>
<i>Afskrivninger, primo</i>	215.542	182.614
<i>Årets afskrivninger</i>	32.928	32.928
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>248.470</u>	<u>215.542</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>2.897.681</u>	<u>2.930.609</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi uden opskrivning, ultimo</i>	<u>2.505.793</u>	<u>2.532.872</u>

Noter

Note	2015 DKK	2014 DKK
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital, primo	130.000	130.000
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Nytegning af anpartskapital ved kontant indskud, overkurs	346.000	346.000
Overført overkurs	-346.000	0
	<u>0</u>	<u>346.000</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Reserve opskrivning, primo	329.009	329.009
Regulering ved nedsættelse af selskabsskat	13.161	0
	<u>342.170</u>	<u>329.009</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført overskud, primo	-574.243	-714.679
Overført overkurs	346.000	0
Regulering ved nedsættelse af selskabsskat	-13.161	0
Overført årets resultat	288.527	140.436
	<u>47.123</u>	<u>-574.243</u>
<i>Ændringerne af anpartskapitalen indenfor de seneste 5 år kan specificeres således:</i>		
Anpartskapital pr. 1. januar 2011	126.000	126.000
Kapitalforhøjelse 22. november 2012	4.000	4.000
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	2.834.205	2.832.633
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	-0	-0
<i>Langfristet del</i>	2.834.205	2.832.633
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>2.834.205</u>	<u>2.832.633</u>

Noter

Note	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
6 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	25.202	25.202
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Langfristet del</i>	25.202	25.202
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>25.202</u>	<u>25.202</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.400.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.897.681.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, kr. 482.732 er der pantsat aktier, som er indregnet under værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 1.068.480.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 20.000 for Ejerforeningen Algade 54, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet deltager i I/S Danmarksgade 86 (hjemsted Brønderslev) og hæfter dermed for den samlede gældsforpligtelse på kr. 8.626.469.

9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen af usikkerheder ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettohusleje omfatter opkrævet husleje for regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivning og med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Ejerlejlighed	75 år	50 %
Inventar o. lign i ejerlejlighed	15 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapir og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Andele i interessentskaber er indregnet til den forholdsmæssige andel af interessentskabets regnskabsmæssige egenkapital. Det bemærkes, at det indregnede interessentskab i sit årsregnskab måler grunde og bygninger til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.