

# Algade Invest I ApS

Langersvej 13  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28 69 66 20

---

## Årsrapport for regnskabsåret 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. juni 2018

---

John Houen Pedersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Revisors erklæring om assistance med regnskabsopstilling.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Aalborg, den 18. juni 2018

## Direktion

John Houen Pedersen

# Revisors erklæring om assistance med regnskabsopstilling

## Til ledelsen i Algade Invest I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Algade Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor 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 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 ledelsens 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 reviewerklæring om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 18. juni 2018

## **REVISIONSHUSET TAL & TANKER** **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 37 31 56 64

Rainer Nielsen  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	John Houen Pedersen
<b>Associerede selskaber</b>	Ejendomsselskabet Dronninglund ApS, Dronninglund (25%)
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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. 192.761. 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. 92.469, mod et overskud på kr. 318.924 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 balancedagen

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

# Resultatopgørelse

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	-13.286	11.027
Af- og nedskrivninger	<u>-35.352</u>	<u>-33.635</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	-48.638	-22.608
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	213.733	97.582
2 Finansielle indtægter	87.345	358.961
3 Finansielle omkostninger	<u>-185.160</u>	<u>-119.642</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	67.280	314.292
Skat af årets resultat	<u>25.189</u>	<u>4.632</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>92.469</u></u>	<u><u>318.924</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	213.733	97.582
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	40.000
Overført resultat	<u>-121.264</u>	<u>181.342</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>92.469</u></u>	<u><u>318.924</u></u>

# Balance

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>AKTIVER</b>		
4 Grunde og bygninger	3.340.507	2.961.016
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>3.340.507</u>	<u>2.961.016</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	898.224	709.491
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.170.735</u>	<u>1.434.432</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>3.068.959</u>	<u>2.143.923</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>6.409.465</u>	<u>5.104.939</u>
Udskudt skatteaktiv	192.761	167.572
Tilgodehavende selskabsskat	4.400	4.400
<b>Tilgodehavender</b>	<u>197.161</u>	<u>171.972</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>197.161</u>	<u>171.972</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>6.606.626</u></u>	<u><u>5.276.911</u></u>



# Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	150.000	150.000
Reserve for opskrivninger	296.547	301.110
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	286.315	97.582
Overført resultat	<u>257.824</u>	<u>349.525</u>
5 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>990.686</u>	<u>898.217</u>
6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.803.742	2.820.978
Deposita	<u>39.200</u>	<u>25.202</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>2.842.942</u>	<u>2.846.180</u>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	457.198	72.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	14.120
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.305.300	1.435.426
Anden gæld	<u>0</u>	<u>10.800</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>2.772.998</u>	<u>1.532.513</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>5.615.940</u>	<u>4.378.694</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>6.606.626</u>	<u>5.276.911</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

# Noter

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Ejendomsselskabet Dronninglund ApS, andel af årets resultat	213.733	97.582
	<u>213.733</u>	<u>97.582</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af værdipapirer m.v., der er anlægsaktiver	87.341	358.957
Andre finansielle indtægter	4	4
	<u>87.345</u>	<u>358.961</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	185.160	119.642
	<u>185.160</u>	<u>119.642</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo	2.804.442	2.707.472
Årets tilgang	414.843	96.970
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>3.219.285</u>	<u>2.804.442</u>
Opskrivninger, primo	438.679	438.679
<i>Op- og nedskrivninger, ultimo</i>	<u>438.679</u>	<u>438.679</u>
Afskrivninger, primo	282.105	248.470
Årets afskrivninger	35.352	33.635
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>317.457</u>	<u>282.105</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>3.340.507</u>	<u>2.961.016</u>

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, såfremt opskrivninger ikke havde været foretaget, udgør kr. 2.574.977.

# Noter

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>5 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital, primo	150.000	130.000
Nytegning af anpartskapital	0	20.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Nytegning af anpartskapital	0	80.000
Overført overkurs	0	-80.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Reserve opskrivning, primo	301.110	342.170
Opløsning af reserve vedrørende afskrivninger på opskrivning	-4.563	-41.060
	<u>296.547</u>	<u>301.110</u>
<i>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</i>		
Opskrivning indre værdi, primo	97.582	0
Årets opskrivning indre værdi	213.733	97.582
Udbytte associeret virksomhed	-25.000	0
	<u>286.315</u>	<u>97.582</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført overskud, primo	349.525	47.123
Overført overkurs	0	80.000
Udbytte associeret virksomhed	25.000	0
Opløsning af reserve vedrørende afskrivninger på opskrivning	4.563	41.060
Overført årets resultat	-121.264	181.342
	<u>257.824</u>	<u>349.525</u>
<b>6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	403.742	420.978
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	2.400.000	2.400.000
<i>Langfristet del</i>	<u>2.803.742</u>	<u>2.820.978</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>2.803.742</u>	<u>2.820.978</u>

# Noter

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.855.839, er der deponeret ejerpantebrev på i alt kr. 3.200.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 3.340.507.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, kr. 405.101 er der pantsat aktier, som er indregnet under værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 1.262.274.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 20.000 for Ejerforeningen Algade 54, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende.		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet deltager i I/S Danmarksgade 86 (hjemsted Brønderslev) og hæfter dermed for den samlede gældsforpligtelse på kr. 10.654.864.		
<b>9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling</b>		
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	40-75 år	0-50 %
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.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill). Det bemærkes, at den associerede virksomhed i sit årsregnskab måler grunde og bygninger til dagsværdi..

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

# Anvendt regnskabspraksis

## Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Negative forskelsbeløb (badwill) mellem kospris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser indtægtsføres i resultatopgørelsen.

## 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.

## 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 nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rainer Werner Swart Nielsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:36794923

IP: 92.246.12.100

2018-06-18 16:59:09Z

NEM ID 

## John Houen Pedersen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-182491815583

IP: 62.107.54.147

2018-06-18 20:22:07Z

NEM ID 

## John Houen Pedersen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-182491815583

IP: 62.107.54.147

2018-06-18 20:22:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 42F3Z-MEBJM-ZE3TW-KPPII-5I6I5-3FZQD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>