

Algade Invest I ApS

Langersvej 13, 9000 Aalborg

CVR-nr. 28 69 66 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. september 2020.

John Houen Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Algade Invest I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. september 2020

Direktion

John Houen Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Algade Invest I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Algade Invest I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 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.

Silkeborg, den 3. september 2020

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Rainer Nielsen

Registreret revisor
mne7510

Selskabsoplysninger

Selskabet	Algade Invest I ApS Langersvej 13 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 28 69 66 20
	Stiftet: 25. april 2005
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Houen Pedersen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S, Skelagervej 15, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået af udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 236 t.kr. mod 61 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 609 t.kr. mod 475 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Finansielle risici

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Algade Invest I ApS 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. 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

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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejerlejlighed m.v., beboelse	40-75 år	0-75 %
Inventar o.lign. i ejerlejlighed	15 år	0 %
Bygninger, erhverv	30 år	25 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	235.667	60.795
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.500	-16.236
Resultat før finansielle poster	173.167	44.559
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	325.957	391.766
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	314.848	180.117
Andre finansielle indtægter	4	4
Øvrige finansielle omkostninger	-156.610	-138.568
Resultat før skat	657.366	477.878
Skat af årets resultat	-48.347	-2.928
Årets resultat	609.019	474.950
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	325.957	391.766
Udbytte for regnskabsåret	40.000	0
Overføres til overført resultat	243.062	83.184
Disponeret i alt	609.019	474.950

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	5.300.170	3.551.995
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.300.170</u>	<u>3.551.995</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.565.947	1.264.990
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.533.930</u>	<u>2.299.170</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.099.877</u>	<u>3.564.160</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.400.047</u>	<u>7.116.155</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	141.486	189.833
Tilgodehavende selskabsskat	4.400	4.400
Andre tilgodehavender	<u>26.528</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>172.414</u>	<u>194.233</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>172.414</u>	<u>194.233</u>
Aktiver i alt	<u>9.572.461</u>	<u>7.310.388</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	150.000	150.000
3 Reserve for opskrivninger	295.299	295.923
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	954.038	653.081
5 Overført resultat	635.318	366.632
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.000	0
Egenkapital i alt	2.074.655	1.465.636
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.069.512	0
Gæld til pengeinstitutter	3.558.132	3.543.762
Deposita	88.725	85.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.716.369	3.629.562
Kortfristet del af langfristet gæld	86.000	23.000
Gæld til pengeinstitutter	460.853	41.519
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.465	10.500
Anden gæld	2.219.119	2.140.171
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.781.437	2.215.190
Gældsforpligtelser i alt	7.497.806	5.844.752
Passiver i alt	9.572.461	7.310.388
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Grunde og bygninger		
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>4.921.581</u>	<u>3.172.606</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
3. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	295.923	296.547
Opløsning af reserve vedrørende afskrivninger på opskrivning	<u>-624</u>	<u>-624</u>
	<u>295.299</u>	<u>295.923</u>
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	653.081	286.315
Årets opskrivning indre værdi	325.957	391.766
Udbytte associeret virksomhed	<u>-25.000</u>	<u>-25.000</u>
	<u>954.038</u>	<u>653.081</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	366.632	257.824
Årets overførte overskud eller underskud	243.062	83.184
Udbytte associeret virksomhed	25.000	25.000
Opløsning af reserve vedrørende afskrivninger på opskrivning	<u>624</u>	<u>624</u>
	<u>635.318</u>	<u>366.632</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>40.000</u>	<u>0</u>
	<u>40.000</u>	<u>0</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.166 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.790 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 3.489 tkr., er der deponeret ejerpantebreve på i alt 3.200 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.510 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, 553 tkr., er der pantsat aktier, som er indregnet under værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi er 1.520 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20 tkr. for Ejerforeningen Algade 54, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet deltager i I/S Danmarksgade 86 (hjemsted Brønderslev) og hæfter dermed for den samlede gældsforpligtelse på 10.087 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Houen Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-182491815583
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 08:58:41
Underskrevet med NemID

John Houen Pedersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-182491815583
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 08:58:41
Underskrevet med NemID

Rainer Werner Swart Nielsen

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker
RID: 36794923
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2020 kl.: 09:48:38
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 11f1b2cdZPM240463201

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.