

Algade Invest II ApS

Langersvej 13
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30 58 88 35

Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

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 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for Algade Invest II 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Aalborg, den 29. maj 2017

Direktion

John Houen Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Algade Invest II ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Algade Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Fremhævelse af 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 29. maj 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Per Krogh
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

Algade Invest II ApS
Langersvej 13
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30 58 88 35
Stiftet: 10. maj 2007
Hjemstedskommune: Aalborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

John Houen Pedersen

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Handelsbanken
Jernbanegade 4
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 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 fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver på kr. 21.874. 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. 59.771, mod et overskud på kr. 20.570 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 statustidspunktet.

Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
BRUTTOFORTJENESTE	82.208	51.376
Af- og nedskrivninger	<u>-24.902</u>	<u>-24.902</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	57.306	26.474
1 Finansielle indtægter	107.201	96.932
2 Finansielle omkostninger	<u>-87.878</u>	<u>-97.034</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	76.629	26.372
Skat af årets resultat	<u>-16.858</u>	<u>-5.802</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>59.771</u>	<u>20.570</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>59.771</u>	<u>20.570</u>
Disponeret i alt	<u>59.771</u>	<u>20.570</u>

Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
AKTIVER		
3 Grunde og bygninger	3.461.531	3.486.433
Materielle anlægsaktiver	<u>3.461.531</u>	<u>3.486.433</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	134.197	362.950
Finansielle anlægsaktiver	<u>134.197</u>	<u>362.950</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.595.728</u>	<u>3.849.383</u>
Udskudt skatteaktiv	21.874	38.732
Tilgodehavender	<u>21.874</u>	<u>38.732</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>21.874</u>	<u>38.732</u>
AKTIVER	<u><u>3.617.602</u></u>	<u><u>3.888.115</u></u>

Balance

Note	2016 DKK	2015 DKK
PASSIVER		
	250.000	210.000
	251.503	31.733
4	EGENKAPITAL	241.733
5	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.560.000
6	Deposita	46.420
	Langfristede gældsforpligtelser	2.606.420
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	14.493
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	484.686
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.039.962
	GÆLDSFORPLIGTELSE	3.646.382
	PASSIVER	3.888.115
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Eventualforpligtelser	
9	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	

Noter

Note	2016 DKK	2015 DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter af værdipapirer m.v., der er anlægsaktiver	107.201	96.932
	<u>107.201</u>	<u>96.932</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	87.878	97.034
	<u>87.878</u>	<u>97.034</u>
3 Grunde og bygninger		
<i>Kostpris, primo</i>	3.700.175	3.700.175
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>3.700.175</u>	<u>3.700.175</u>
Afskrivninger, primo	213.742	188.840
Årets afskrivninger	24.902	24.902
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>238.644</u>	<u>213.742</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>3.461.531</u>	<u>3.486.433</u>
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital, primo	210.000	205.000
Årets nytægning af anpartskapital	40.000	5.000
	<u>250.000</u>	<u>210.000</u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Nytægning af anpartskapital ved kontant indskud, overkurs	0	70.000
Årets nytægning af anpartskapital	160.000	95.000
Overført overkurs	-160.000	-165.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført overskud, primo	31.733	-153.837
Overført overkurs	160.000	165.000
Overført årets resultat	59.771	20.570
	<u>251.503</u>	<u>31.733</u>
<i>Ændringerne af anpartskapitalen indenfor de seneste 5 år kan specificeres således:</i>		
Anpartskapital pr. 1. januar 2012	200.000	
Kapitalforhøjelse pr. 22. november 2012 (Kontant indskud)	5.000	
Kapitalforhøjelse pr. 15. juni 2015 (Kontant indskud)	5.000	
Kapitalforhøjelse pr. 3. juni 2016 (Gældskonvertering)	40.000	
	<u>250.000</u>	

Noter

Note	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	2.560.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>2.560.000</u>	<u>0</u>
<i>Langfristet del</i>	2.560.000	2.560.000
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.560.000</u></u>	<u><u>2.560.000</u></u>
6 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	46.420	46.420
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Langfristet del</i>	46.420	46.420
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>46.420</u></u>	<u><u>46.420</u></u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.560.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 3.461.531.		
Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, kr. 2.574.493, udstedt ejerpantebrev stort kr. 299.707.		
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. 10.746.482.		
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

Nettoomsætning 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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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
Bygninger	75 år	50 %
Installationer	25 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 værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.”

Per Krogh

Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1185965913882

IP: 152.115.86.124

2017-06-01 12:08:48Z

NEM ID 

John Houen Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-182491815583

IP: 62.107.54.147

2017-06-01 15:51:19Z

NEM ID 

John Houen Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-182491815583

IP: 62.107.54.147

2017-06-01 15:51:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4WC42-TF05X-AE7CF-LF3Q8-T2WE5-3XHG2

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>