

Algade Invest II ApS

Langersvej 13
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30 58 88 35

Årsrapport for regnskabsåret 2017

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

John Houen Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Revisors erklæring om assistance med regnskabsopstilling.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 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 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 II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Algade Invest II 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

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

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hostrupsgade 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. 9.374. 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. 44.316, mod et overskud på kr. 59.771 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
	84.350	82.208
	-24.902	-24.902
	<u>59.448</u>	<u>57.306</u>
1	67.341	107.201
2	-69.973	-87.878
	<u>56.816</u>	<u>76.629</u>
	-12.500	-16.858
	<u>44.316</u>	<u>59.771</u>
	<u>44.316</u>	<u>59.771</u>
	<u>44.316</u>	<u>59.771</u>

Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
AKTIVER		
3 Grunde og bygninger	3.436.629	3.461.531
Materielle anlægsaktiver	<u>3.436.629</u>	<u>3.461.531</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	163.566	134.197
Finansielle anlægsaktiver	<u>163.566</u>	<u>134.197</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.600.195</u>	<u>3.595.728</u>
Udskudt skatteaktiv	9.374	21.874
Tilgodehavender	<u>9.374</u>	<u>21.874</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>9.374</u>	<u>21.874</u>
AKTIVER	<u><u>3.609.569</u></u>	<u><u>3.617.602</u></u>

Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
PASSIVER		
Anpartskapital	250.000	250.000
Overført resultat	<u>295.820</u>	<u>251.503</u>
4 EGENKAPITAL	<u>545.820</u>	<u>501.503</u>
5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.556.000	2.560.000
Deposita	<u>46.420</u>	<u>46.420</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>2.602.420</u>	<u>2.606.420</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.000	0
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.456	14.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	10.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>442.373</u>	<u>484.686</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>461.329</u>	<u>509.679</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>3.063.749</u>	<u>3.116.099</u>
PASSIVER	<u>3.609.569</u>	<u>3.617.602</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		
8 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

Noter

Note	2017 DKK	2016 DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter af værdipapirer m.v., der er anlægsaktiver	67.341	107.201
	<u>67.341</u>	<u>107.201</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	69.973	87.878
	<u>69.973</u>	<u>87.878</u>
3 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	3.700.175	3.700.175
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>3.700.175</u>	<u>3.700.175</u>
Afskrivninger, primo	238.644	213.742
Årets afskrivninger	24.902	24.902
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>263.546</u>	<u>238.644</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>3.436.629</u>	<u>3.461.531</u>
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital, primo	250.000	210.000
Årets nytægning af anpartskapital	0	40.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Årets nytægning af anpartskapital	0	160.000
Overført overkurs	0	-160.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat, primo	251.503	31.733
Overført overkurs	0	160.000
Overført årets resultat	44.316	59.771
	<u>295.820</u>	<u>251.503</u>
5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	2.489.000	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	67.000	2.560.000
<i>Langfristet del</i>	<u>2.556.000</u>	<u>2.560.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	4.000	0
	<u>2.560.000</u>	<u>2.560.000</u>

Noter

Note	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
6 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 2017 udgør kr. 3.436.629.		
Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, kr. 2.564.456, 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.		
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet deltager i I/S Danmarksgade 86 (hjemsted Brønderslev) og hæfter dermed for den samlede gældsforpligtelse på kr. 10.654.864.		
8 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.”

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 17:01:47Z

NEM ID 

John Houen Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-182491815583

IP: 62.107.54.147

2018-06-18 20:19:51Z

NEM ID 

John Houen Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-182491815583

IP: 62.107.54.147

2018-06-18 20:19:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SDO4I-XGDBQ-CEE85-D6YKV-Z6L2I-YVIDS

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>