

## Algade Invest II ApS

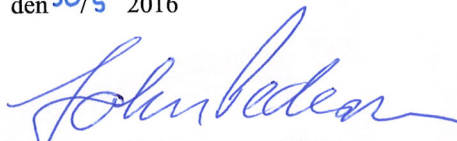
Langersvej 13  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30 58 88 35

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2015

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



---

John Houen Pedersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
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 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 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 II ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Algade Invest II 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 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.

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 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

## 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 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. 38.732. 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. 20.570, mod et overskud på kr. 14.365 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
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	51.376	64.623
Af- og nedskrivninger	<u>-24.902</u>	<u>-24.902</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	26.474	39.721
1 Finansielle indtægter	96.932	81.692
2 Finansielle omkostninger	<u>-97.034</u>	<u>-102.997</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	26.372	18.416
Skat af årets resultat	<u>-5.802</u>	<u>-4.051</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>20.570</u></u>	<u><u>14.365</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>20.570</u>	<u>14.365</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>20.570</u></u>	<u><u>14.365</u></u>



# Balance

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>AKTIVER</b>		
3 Grunde og bygninger	3.486.433	3.511.335
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>3.486.433</u>	<u>3.511.335</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	362.950	291.018
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>362.950</u>	<u>291.018</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>3.849.383</u>	<u>3.802.353</u>
Udskudt skatteaktiv	38.732	44.534
<b>Tilgodehavender</b>	<u>38.732</u>	<u>44.534</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>38.732</u>	<u>44.534</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>3.888.115</u>	<u>3.846.887</u>

# Balance

Note	2015	2014
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	210.000	205.000
Overkurs ved emission	0	70.000
Overført resultat	31.733	-153.837
4 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>241.733</u>	<u>121.163</u>
5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.560.000	2.560.000
6 Deposita	46.420	43.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>2.606.420</u>	<u>2.603.200</u>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	28.977	19.033
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.000.986	908.104
Anden gæld	0	185.388
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.039.962</u>	<u>1.122.524</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u>3.646.382</u>	<u>3.725.724</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>3.888.115</u>	<u>3.846.887</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

## Noter

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af værdipapirer m.v., der er anlægsaktiver	<u>96.932</u>	<u>81.692</u>
	<u>96.932</u>	<u>81.692</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>97.034</u>	<u>102.997</u>
	<u>97.034</u>	<u>102.997</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
<i>Kostpris, primo</i>	<u>3.700.175</u>	<u>3.700.175</u>
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>3.700.175</u>	<u>3.700.175</u>
Afskrivninger, primo	188.840	163.938
Årets afskrivninger	<u>24.902</u>	<u>24.902</u>
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>213.742</u>	<u>188.840</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>3.486.433</u>	<u>3.511.335</u>

# Noter

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital, primo	205.000	205.000
Årets nytægning af anpartskapital ved kontant indskud	5.000	0
	<u>210.000</u>	<u>205.000</u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Nytægning af anpartskapital ved kontant indskud, overkurs	70.000	70.000
Årets nytægning af anpartskapital ved kontant indskud	95.000	0
Overført overkurs	-165.000	0
	<u>0</u>	<u>70.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført overskud, primo	-153.837	-168.203
Overført overkurs	165.000	0
Overført årets resultat	20.570	14.365
	<u>31.733</u>	<u>-153.837</u>
<i>Ændringerne af anpartskapitalen indenfor de seneste 5 år kan specificeres således:</i>		
Anpartskapital pr. 1. januar 2011	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse 22. november 2012	5.000	5.000
Kapitalforhøjelse 15. juni 2015	5.000	0
	<u>210.000</u>	<u>205.000</u>
<b>5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	2.560.000	2.560.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>2.560.000</u>	<u>2.560.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>2.560.000</u>	<u>2.560.000</u>
<b>6 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	46.420	43.200
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>46.420</u>	<u>43.200</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>46.420</u>	<u>43.200</u>

# Noter

Note	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.560.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 3.486.433.		
Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, kr. 2.588.977, 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.		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet deltager i I/S Danmarksgade 86 (hjemsted Brønderslev) og hæfter dermed for den samlede gældsforpligtelse på kr. 8.626.469.		
<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

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 deklarerer.

# 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.