

**Ejendomsselskabet Algade  
30-32 A/S**  
Østerbrogade 125, 5  
2100 København Ø  
CVR-nr. 31057493

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.02.2018

**Dirigent**

---

Navn: Marc Søgaard Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017	2
Balance pr. 31.12.2017	2
Egenkapitalopgørelse for 2017	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Algade 30-32 A/S  
Østerbrogade 125, 5  
2100 København Ø

CVR-nr.: 31057493  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Jesper Søgaard, formand  
Marc Søgaard Møller  
Christian Kirk Rasmussen

### Direktion

Marc Søgaard Møller

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Algade 30-32 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.02.2018

### Direktion

Marc Søgaard Møller

### Bestyrelse

Jesper Søgaard  
formand

Marc Søgaard Møller

Christian Kirk Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Algade 30-32 A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Algade 30-32 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 19.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32127

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med udlejning og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 4.583 t.kr. mod 520 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 6.283 t.kr.

Selskabets ledelse forventer ligeledes et positivt resultat for 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>763.120</b>	<b>814</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.282.620	0
Af- og nedskrivninger	1	<u>(4.125)</u>	<u>(11)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.041.615</b>	<b>803</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(902.823)</u>	<u>(159)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.138.792</b>	<b>644</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(1.556.035)</u>	<u>(124)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4.582.757</b>	<b>520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.582.757</u>	<u>520</u>
		<b>4.582.757</b>	<b>520</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		36.000.000	12.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	9
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>36.000.000</b>	<b>12.009</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>36.000.000</b>	 <b>12.009</b>
 Andre tilgodehavender		 3.712	 10.036
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.712</b>	<b>10.036</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>11.603</b>	 <b>3.972</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>15.315</b>	 <b>14.008</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>36.015.315</b>	 <b>26.017</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		7.438.967	2.856
<b>Egenkapital</b>		<b>7.938.967</b>	<b>3.356</b>
Udskudt skat		1.267.859	635
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.267.859</b>	<b>635</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.269.365	0
Deposita		339.360	101
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.608.725</b>	<b>101</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		392.818	0
Bankgæld		1.600	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		173.984	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.081	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	17.455
Skyldig selskabsskat		923.158	301
Anden gæld		5.690.123	4.169
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.199.764</b>	<b>21.925</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.808.489</b>	<b>22.026</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.015.315</b>	<b>26.017</b>
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.856.210	3.356.210
Årets resultat	0	4.582.757	4.582.757
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>7.438.967</b>	<b>7.938.967</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	4.125	11
	<b>4.125</b>	<b>11</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	175.743	4
Renteomkostninger i øvrigt	382.835	155
Øvrige finansielle omkostninger	344.245	0
	<b>902.823</b>	<b>159</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	923.158	124
Ændring af udskudt skat	632.877	0
	<b>1.556.035</b>	<b>124</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.116.800	46.042
Tilgange	36.000.000	0
Afgange	(11.116.800)	(46.042)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.000.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	883.200	0
Tilbageførsel ved afgang	(883.200)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(37.106)
Årets afskrivninger	0	(4.125)
Tilbageførsel ved afgang	0	41.231
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.000.000</b>	<b>0</b>

Selskabet har i regnskabsåret solgt investeringsejendommen beliggende Industrilunden 1-3.

I regnskabsåret er endvidere erhvervet en ny investeringsejendom på 2.882 m<sup>2</sup>, beliggende i Roskilde. Ejendommen anvendes til både bolig og erhverv, hvoraf 1.106 m<sup>2</sup> vedrører bolig, mens 1.346 m<sup>2</sup> vedrører erhverv.

Investeringsejendommen er indregnet til kostpris som udtryk for dagsværdi.

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra 01.10.2017 i en dansk sambeskatning med Better Holding 2012 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 6. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Better Holding 2012 ApS, København

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter fra udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører ejendommens daglige drift.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.