

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

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.02.2019

**Dirigent**

---

Navn: Marc Søgaard Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 31057493

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Jesper Søgaard  
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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.02.2019

### Direktion

Marc Søgaard Møller

### Bestyrelse

Jesper Søgaard

Marc Søgaard Møller

Christian Kirk Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Algade 30-32 A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

København, den 18.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32127

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med udlejning og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 4.866 t.kr. mod 4.583 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 6.021 t.kr. (6.283 t.kr. i 2017).

Selskabets ledelse forventer ligeledes et positivt resultat for 2019.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgettede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>573.214</b>	<b>764</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.021.442	6.283
Af- og nedskrivninger	3	<u>0</u>	<u>(4)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.594.656</b>	<b>7.043</b>
Andre finansielle indtægter	4	128.687	0
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(447.478)</u>	<u>(903)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.275.865</b>	<b>6.140</b>
Skat af årets resultat	6	<u>(1.410.172)</u>	<u>(1.556)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4.865.693</b>	<b>4.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.865.693</u>	<u>4.584</u>
		<b>4.865.693</b>	<b>4.584</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		49.700.000	36.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>49.700.000</b>	<b>36.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.378.125	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>3.378.125</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.078.125</b>	<b>36.000</b>
Andre tilgodehavender		393.721	0
Periodeafgrænsningsposter		4.704	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>398.425</b>	<b>4</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>164.383</b>	<b>12</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>562.808</b>	<b>16</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.640.933</b>	<b>36.016</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>12.304.660</u>	<u>7.439</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.804.660</u></b>	<b><u>7.939</u></b>
Udskudt skat		<u>2.592.576</u>	<u>1.268</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.592.576</u></b>	<b><u>1.268</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.836.846	19.269
Deposita		725.467	339
Anden gæld		<u>3.020.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>27.582.313</u></b>	<b><u>19.608</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	271.692	393
Bankgæld		8.031.587	2
Modtagne forudbetalinger fra kunder		183.853	174
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.573.995	18
Skyldig selskabsskat		85.455	923
Anden gæld		<u>514.802</u>	<u>5.691</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.661.384</u></b>	<b><u>7.201</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>38.243.697</u></b>	<b><u>26.809</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>53.640.933</u></b>	<b><u>36.016</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	7.438.967	7.938.967
Årets resultat	0	4.865.693	4.865.693
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>12.304.660</b>	<b>12.804.660</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendom, som indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakt og erfaring med ejendommens omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene, og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,50% pr. 31.12.2018. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.731 t.kr. for selskabets ejendom.

Der har i 2018 endvidere været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	128.125	0
Renteindtægter i øvrigt	<u>562</u>	<u>0</u>
	<b>128.687</b>	<b>0</b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	176
Renteomkostninger i øvrigt	254.891	383
Øvrige finansielle omkostninger	<u>192.587</u>	<u>344</u>
	<b>447.478</b>	<b>903</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	85.455	923
Ændring af udskudt skat	1.324.717	633
	<b>1.410.172</b>	<b>1.556</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	36.000.000
Tilgange	7.678.558
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.678.558</b>
Årets opskrivninger	6.021.442
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.021.442</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.700.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom 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, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5,50% pr. 31.12.2018.

Der har i 2018 endvidere været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder</b>
	<b>kr.</b>
<b>8. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	3.378.125
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.378.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.378.125</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	271.692	393	23.836.846	22.567.226
Deposita	0	0	725.467	0
Anden gæld	0	0	3.020.000	0
	<b>271.692</b>	<b>393</b>	<b>27.582.313</b>	<b>22.567.226</b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bumble Ventures A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber 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 administrationselskabets årsregnskab.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.700 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på 5.000 t.kr. med pant i ejendommen.

### 12. Koncernforhold

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

Bumble Ventures A/S, København

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### 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 virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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, reguleret for betalt acontoskat.