



**Ejendomsselskabet Algade 30-32  
A/S**

Østerbrogade 125, 5., 2100 København Ø  
CVR-nr. 31057493

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.03.2020

---

**Marc Søgaard Møller**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Algade 30-32 A/S

Østerbrogade 125, 5.

2100 København Ø

CVR-nr.: 31057493

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jesper Søgaard, formand

Christian Kirk Rasmussen

Marc Søgaard Møller

## Direktion

Marc Søgaard Møller, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.03.2020

## Direktion

**Marc Søgaard Møller**  
direktør

## Bestyrelse

**Jesper Søgaard**  
formand

**Christian Kirk Rasmussen**

**Marc Søgaard Møller**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Algade 30-32 A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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.

### **Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning**

Selskabets ledelse har i strid med selskabsloven ikke udarbejdet forretningsordenen for bestyrelsen. Selskabets ledelse kan herved ifalde ansvar.

København, den 02.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bjørn Winkler Jakobsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32127

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med udlejning og administration af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 6.186 t.kr. mod 4.866 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 6.771 t.kr. (6.021 t.kr. i 2018).

Selskabets ledelse forventer ligeledes et positivt resultat for 2020.

## 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 budgetterede 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.

Selskabet forventes at blive omdannet til et anpartsselskab efter balancedagen.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.349.894</b>	<b>573.213</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.771.039	6.021.442
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.120.933</b>	<b>6.594.655</b>
Andre finansielle indtægter	2	307.839	128.687
Andre finansielle omkostninger	3	(498.395)	(447.478)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.930.377</b>	<b>6.275.864</b>
Skat af årets resultat	4	(1.744.859)	(1.410.172)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.185.518</b>	<b>4.865.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.185.518	4.865.692
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.185.518</b>	<b>4.865.692</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		71.653.252	49.700.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>71.653.252</b>	<b>49.700.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.397.958	3.378.125
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>10.397.958</b>	<b>3.378.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>82.051.210</b>	<b>53.078.125</b>
Andre tilgodehavender		4.704	377.375
Periodeafgrænsningsposter		5.085	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.789</b>	<b>377.375</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>164.383</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.789</b>	<b>541.758</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.060.999</b>	<b>53.619.883</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		18.490.178	12.304.660
<b>Egenkapital</b>		<b>18.990.178</b>	<b>12.804.660</b>
Udskudt skat		4.082.205	2.592.576
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.082.205</b>	<b>2.592.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.364.787	23.836.847
Deposita		773.382	725.467
Modtagne forudbetalinger fra kunder		260.218	183.853
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.622.596	3.020.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>42.020.983</b>	<b>27.766.167</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	423.634	271.692
Bankgæld		14.365.810	8.031.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.562.568	1.573.995
Skyldig selskabsskat		255.768	85.454
Anden gæld		359.853	493.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.967.633</b>	<b>10.456.480</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>58.988.616</b>	<b>38.222.647</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.060.999</b>	<b>53.619.883</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	12.304.660	12.804.660
Årets resultat	0	6.185.518	6.185.518
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>18.490.178</b>	<b>18.990.178</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 ejendommens værdi.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,50% pr. 31.12.2019. 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 4.481 t.kr. for selskabets ejendom.

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	305.390	128.125
Renteindtægter i øvrigt	2.449	562
	<b>307.839</b>	<b>128.687</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	102.596	0
Renteomkostninger i øvrigt	334.393	254.891
Øvrige finansielle omkostninger	61.406	192.587
	<b>498.395</b>	<b>447.478</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	255.230	85.455
Ændring af udskudt skat	1.489.629	1.324.717
	<b>1.744.859</b>	<b>1.410.172</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	43.678.558
Tilgange	15.182.213
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>58.860.771</b>
Opskrivninger primo	6.021.442
Årets opskrivninger	6.771.039
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.792.481</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>71.653.252</b>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom på 2.164 m<sup>2</sup>, beliggende i Roskilde. Ejendommen anvendes til både bolig og erhverv, hvoraf 1.197 m<sup>2</sup> vedrører bolig, mens 967 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. 31.12.2019.

## 6 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	3.378.125
Tilgange	7.019.833
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.397.958</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.397.958</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	423.634	271.692	37.364.787
Deposita	0	0	773.382
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	260.218
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.622.596
	<b>423.634</b>	<b>271.692</b>	<b>42.020.983</b>

## 8 Personaleforhold

	2019 kr.	2018 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bumble Ventures A/S administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 71.653 t.kr.

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

## 11 Koncernforhold

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

## 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, 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.

### **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, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **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 ejendommens 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 ejendommens 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 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.

**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.