

Deloitte

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Herringvej 34
4800 Nykøbing F

Telefon 54 84 88 00
Telefax 54 84 88 11
www.deloitte.dk

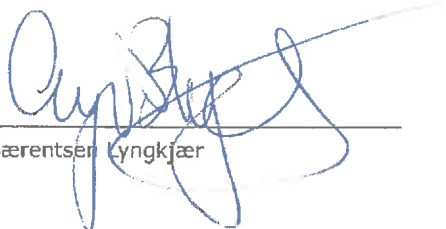
Ejendommen Algade 17 ApS

Græsengen 19
4000 Roskilde
CVR-nr. 34485283

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28.04.2017

Dirigent



Navn: Ayo Bærentsen Lyngkjær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Algade 17 ApS
Græsengen 19
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34485283

Stiftet: 27.04.2012

Hjemsted: Roskilde Kommune

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Ayo Bærentsen Lyngkjær
Pia Tambour

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendommen Algade 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

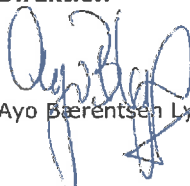
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28.04.2017

Direktion


Ayo Bærantsen Lyngkjær


Pia Tambour

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendommen Algade 17 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Algade 17 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 28.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Glenn Hartmann

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet formål er at drive virksomhed med ejendomsudlejning, investeringsvirksomhed samt at udøve enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 703 t.kr. anses for værende tilfredsstillende.

Direktionen forventer et positivt resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		753.112	746
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		540.000	1.140
Driftsresultat		1.293.112	1.886
Andre finansielle indtægter		46.733	12
Andre finansielle omkostninger	1	(438.185)	(678)
Resultat før skat		901.660	1.220
Skat af årets resultat	2	(198.385)	(158)
Årets resultat		703.275	1.062
Forslag til resultatdisponering			
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	889
Overført resultat		703.275	173
		703.275	1.062

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		14.180.000	13.640
Materielle anlægsaktiver	3	14.180.000	13.640
Anlægsaktiver		14.180.000	13.640
Andre tilgodehavender		4.332	4
Tilgodehavender		4.332	4
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.374.276	1.329
Værdipapirer og kapitalandele		1.374.276	1.329
Likvide beholdninger		224.122	135
Omsætningsaktiver		1.602.730	1.468
Aktiver		15.782.730	15.108

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for opskrivninger		1.373.676	952
Overført overskud eller underskud		935.044	653
Egenkapital		2.388.720	1.685
Udskudt skat		2.174.553	2.030
Hensatte forpligtelser		2.174.553	2.030
Gæld til realkreditinstitutter		9.113.907	9.311
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.113.907	9.311
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	200.000	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.052	54
Gæld til tilknyttede virksomheder		948.623	911
Skyldig selskabsskat		53.460	0
Anden gæld		843.415	917
Kortfristede gældsforpligtelser		2.105.550	2.082
Gældsforpligtelser		11.219.457	11.393
Passiver		15.782.730	15.108
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	952.476	652.969	1.685.445
Overført til reserver	0	421.200	(421.200)	0
Årets resultat	0	0	703.275	703.275
Egenkapital ultimo	80.000	1.373.676	935.044	2.388.720

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.135	32
Renteomkostninger i øvrigt	376.093	341
Dagsværdireguleringer	0	64
Øvrige finansielle omkostninger	24.957	241
	438.185	678
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	53.460	0
Ændring af udskudt skat	144.925	296
Effekt af ændrede skattesatser	0	(138)
	198.385	158
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		12.418.877
Kostpris ultimo		12.418.877
Opskrivninger primo		1.221.123
Årets opskrivninger		540.000
Opskrivninger ultimo		1.761.123
Regnskabsmæssig værdi ultimo		14.180.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2016 (6% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1,09 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	200.000	200	9.113.907	8.113.907
	200.000	200	9.113.907	8.113.907

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frank Bærentsen Holding ApS 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom

14.180 t.kr.

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 omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er kontraktmæssigt forfalden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger til prioritetsgæld og gæld til øvrige låntagere.

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af kapitalværdi for de forventede pengestrømme fra den enkelte investeringsejendom. Ved beregning af kapitalværdien anvendes diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgælden måles til nominel restgæld på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.