Algade 54 ApS

Nannasvej 5, 5750 Ringe

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 37 58 80 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/12 2019

Kirsten Skov Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Algade 54 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 20. december 2019

Direktion

Kirsten Skov Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Algade 54 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Algade 54 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 20. december 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk
statsautoriseret revisor
mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet	Algade 54 ApS Nannasvej 5 5750 Ringe CVR-nr.: 37 58 80 24 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn
Direktion	Kirsten Skov Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**591.322**	**544.818**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	156.834	8.474.772
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**748.156**	**9.019.590**
Finansielle omkostninger		-847.099	-389.017
Resultat før skat		**-98.943**	**8.630.573**
Skat af årets resultat	4	20.626	-1.901.067
Årets resultat		**-78.317**	**6.729.506**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.500.000
Overført resultat	-78.317	229.506
	-78.317	**6.729.506**

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018/19	2017/18
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		17.074.878	16.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	**17.074.878**	**16.000.000**
Anlægsaktiver		**17.074.878**	**16.000.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	961
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		841.633	7.017.643
Andre tilgodehavender		5.779	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		92.626	0
Periodeafgrænsningsposter		4.866	4.837
Tilgodehavender		**944.904**	**7.023.441**
Likvide beholdninger		**3.208**	**0**
Omsætningsaktiver		**948.112**	**7.023.441**
Aktiver		**18.022.990**	**23.023.441**

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018/19	2017/18
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		26.306	104.623
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.500.000
Egenkapital	6	**76.306**	**6.654.623**
Hensættelse til udskudt skat	7	1.977.000	1.905.000
Hensatte forpligtelser		**1.977.000**	**1.905.000**
Kreditinstitutter		9.308.951	8.202.368
Anden gæld		6.100.000	6.100.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	**15.408.951**	**14.302.368**
Kreditinstitutter	8	144.120	38
Modtagne forudbetalinger fra lejer		225.402	106.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.153	8.386
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.682	0
Anden gæld	8	174.376	46.859
Kortfristede gældsforpligtelser		**560.733**	**161.450**
Gældsforpligtelser		**15.969.684**	**14.463.818**
Passiver		**18.022.990**	**23.023.441**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi.

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2018/19 udgør gennemsnitligt 5,5%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med fast forrentede pantebreve og variabelt forrentede lån hos kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i fast ejendom og anden virksomhed, som står i forbindelse hermed.

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af drifts-forbedringer	156.834	8.474.772
	156.834	**8.474.772**

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-20.626	0
Årets udskudte skat	0	1.901.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-11.659	-37.933
Regulering af udskudt skat tidligere år	11.659	38.000
	-20.626	**1.901.067**

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	7.682.062
Tilgang i årets løb	918.044
Kostpris 30. juni	8.600.106
Værdireguleringer 1. juli	8.317.938
Årets værdireguleringer	156.834
Værdireguleringer 30. juni	8.474.772
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**17.074.878**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 1.084. Fratrukket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 160 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 924.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger på 5,5% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	18.755.265	17.074.878	15.674.555
Ændring i dagsværdi	1.680.387	0	-1.400.323

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har også været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	104.623	6.500.000	6.654.623
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Årets resultat	0	-78.317	0	-78.317
Egenkapital 30. juni	**50.000**	**26.306**	**0**	**76.306**

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK

7 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	1.977.000	1.917.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-12.000
	1.977.000	**1.905.000**

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	9.308.951	8.202.368
Langfristet del	9.308.951	8.202.368
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	144.120	38
	9.453.071	**8.202.406**

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	6.100.000	6.100.000
Langfristet del	6.100.000	6.100.000
Øvrig kortfristet gæld	174.376	46.859
	6.274.376	**6.146.859**

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.525, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	17.074.878	16.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for anden gæld:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.074.878	16.000.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FPT Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Algade 54 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsyn-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.