Revision råd
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Algade 54 ApS

Nannasvej 5, 5750 Ringe

CVR-nr. 37 58 80 24

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2020.

Kirsten Skov Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Algade 54 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 17. december 2020

Direktion

Kirsten Skov Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Algade 54 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Algade 54 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisorers 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.

Odense, den 17. december 2020

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Algade 54 ApS Nannasvej 5 5750 Ringe	
	CVR-nr.:	37 58 80 24
	Hjemsted:	Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
Direktion	Kirsten Skov Jørgensen	
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S	
Modervirksomhed	FPT Holding ApS	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Algade 54 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Algade 54 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighe derne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskat nings-kredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	**806.410**	**591.324**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-446.220	156.832
	Resultat før finansielle poster	**360.190**	**748.156**
	Øvrige finansielle omkostninger	-870.022	-847.099
	Resultat før skat	**-509.832**	**-98.943**
3	Skat af årets resultat	134.646	20.626
	Årets resultat	**-375.186**	**-78.317**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-375.186	-78.317
	Disponeret i alt	**-375.186**	**-78.317**

Balance 30. juni

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	17.471.393	17.074.878
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.471.393	17.074.878
	Anlægsaktiver i alt	**17.471.393**	**17.074.878**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.567
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	841.633
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	156.272	92.626
	Andre tilgodehavender	206.668	5.779
	Periodeafgrænsningsposter	3.844	4.866
	Tilgodehavender i alt	366.784	951.471
	Likvide beholdninger	0	3.208
	Omsætningsaktiver i alt	**366.784**	**954.679**
	Aktiver i alt	**17.838.177**	**18.029.557**

Balance 30. juni

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-348.880	26.306
	Egenkapital i alt	**-298.880**	**76.306**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.906.000	1.977.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.906.000**	**1.977.000**
	Gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	15.448.875	9.308.951
	Anden gæld	0	6.100.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.448.875	15.408.951
5	Kortfristet del af langfristet gæld	360.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	64.323	144.120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.672	8.153
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.682
	Anden gæld	347.187	406.345
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	782.182	567.300
	Gældsforpligtelser i alt	**16.231.057**	**15.976.251**
	Passiver i alt	**17.838.177**	**18.029.557**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	26.306	76.306
Årets overførte overskud eller underskud	0	-375.186	-375.186
	50.000	**-348.880**	**-298.880**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består af investering i fast ejendom og anden virksomhed, som står i forbindelse hermed.

2. Usikkerhed ved indregning eller 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 investeringsejendom. Investeringsejendommen 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 regnskabsåret 2019/20 udgør gennemsnitligt 5,5%.

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

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien i note 5.

	2019/20	2018/19
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-63.646	-20.626
Årets regulering af udskudt skat	-71.000	0
Regulering af tidligere års skat	0	-11.659
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	11.659
	-134.646	**-20.626**

		30/6 2020	30/6 2019
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	8.600.106	6.427.349
	Tilgang i årets løb	842.734	2.172.757
	Kostpris ultimo	**9.442.840**	**8.600.106**
	Regulering til dagsværdi primo	8.474.772	8.317.938
	Årets regulering til dagsværdi	-446.219	156.834
	Regulering til dagsværdi ultimo	**8.028.553**	**8.474.772**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**17.471.393**	**17.074.878**

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Ringe. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 1.279 m2, der er fordelt på 12 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav for området kan opgøres til 4,75-6,25%.

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkastkrav	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,50%	5,0%	19.191.017	17.471.393	1.719.624
Basis	5,5%	17.471.393	17.471.393	0
+0,50%	6,0%	16.038.373	17.471.393	-1.433.020

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2020	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2020	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	15.808.875	360.000	15.448.875	13.936.875
	15.808.875	**360.000**	**15.448.875**	**13.936.875**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.375 t.kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 15.873 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 17.471 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FPT Holding ApS, CVR-nr. 33 49 98 33 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.