



## Ejendomsselskabet Algade 113 ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 33951671

### Årsrapport for 1. juli 2013 - 30. juni 2014

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. november 2014

Arne Wermuth  
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

# JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66  
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter.....	12



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Ejendomsselskabet Algade 113 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 28. november 2014

Direktion

Arne Wermuth  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Algade 113 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Algade 113 ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Solbjerg, den 28. november 2014

Revisionsfirmaet John Schantz  
registreret revisionsaktieselskab



Jens Otto Grotkjær  
Registreret revisor



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Algade 113 ApS Morbærvej 27 8260 Viby J
<b>CVR-nr.</b>	33951671
<b>Stiftelsesdato</b>	22. september 2011
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2013 - 30. juni 2014
<b>Direktion</b>	Arne Wermuth, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 udviser et resultat på kr. 475.876, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en balancesum på kr. 8.936.836, og en egenkapital på kr. 365.142.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Algade 113 ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har derudover valgt at anvende nedenstående regler for regnskabsklasse C:

-Ledelsesberetning

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

-Som følge af en gradvis nedsættelse af selskabsskatten fra 25% i 2013 til 22% i 2016 er udskudt skat beregnet med 22%. Ændringen i udskudt skat har en positiv resultat- og egenkapitalpåvirkning på tkr. 5.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ydelser indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.



## Resultatopgørelse

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>357.388</b>	<b>287.147</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		615.690	0
Dagsværdireguleringer af gæld		-65.038	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>908.040</b>	<b>287.147</b>
Finansielle omkostninger		-286.239	-306.591
<b>Resultat før skat</b>		<b>621.801</b>	<b>-19.444</b>
Skat af årets resultat	1	-145.925	5.500
<b>Årets resultat</b>		<b>475.876</b>	<b>-13.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		475.876	-13.944
		<b>475.876</b>	<b>-13.944</b>



## Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver i virksomheden			
Investeringsejendomme		8.915.690	8.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.915.690</b>	<b>8.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.915.690</b>	<b>8.300.000</b>
Andre tilgodehavender		13.315	0
Periodeafgrænsningsposter		1.847	1.640
Udskudte skatteaktiver		0	64.425
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.162</b>	<b>66.065</b>
Likvide beholdninger		5.984	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.146</b>	<b>66.065</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.936.836</b>	<b>8.366.065</b>



## Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat	3	285.142	-190.734
<b>Egenkapital</b>		<b>365.142</b>	<b>-110.734</b>
Hensættelser til udskudt skat		81.500	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>81.500</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.757.567	7.692.529
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.757.567</b>	<b>7.692.529</b>
Gæld til banker		474.301	556.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.730	105.235
Anden gæld		159.596	122.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>732.627</b>	<b>784.270</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.490.194</b>	<b>8.476.799</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.936.836</b>	<b>8.366.065</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



## Noter

	2013/14	2012/13
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	145.925	-5.500
	<u>145.925</u>	<u>-5.500</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret siden virksomhedens start.

### 3. Overført resultat

Saldo primo	-190.734	-176.790
Årets tilgang	475.876	-13.944
Saldo ultimo	<u>285.142</u>	<u>-190.734</u>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.757.567	0	7.757.567
	<u>7.757.567</u>	<u>0</u>	<u>7.757.567</u>

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med realkreditselskab er deponeret realkreditpantebrev kr. 4.852.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 8.533.873.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld er stillet pantebrev kr. 2.590.869 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 8.533.873.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev kr. 520.000 med sikkerhed i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på balancedagen på kr. 8.533.873.