

# **EJENDOMSSELSKABET ALGADE 1 ApS**

Jægervej 2 1 tv  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/06/2021**

---

**Knud W. Christensen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET ALGADE 1 ApS  
Jægervej 2 1 tv  
7000 Fredericia

e-mailadresse: kwc@koebmandsgaarden.com

CVR-nr: 34208069

Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor** EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Trindholmsgade 2  
6000 Kolding  
DK Danmark  
CVR-nr: 30700228  
P-enhed: 1014142238

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for EJENDOMSELSKABET ALGADE 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/06/2021

## Direktion

Knud Westergaard Christensen

## Bestyrelse

Knud Westergaard Christensen

Erik Mølgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET ALGADE 1 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ALGADE 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende,

samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Kolding, 24/06/2021

Claus Ejning Andreasen , mne16652  
Statsaut. revisor  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejerskab samt udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for 2020 realiseret et ordinært resultat før skat på 8.533tkr. (2019:1.246tkr.). Værdiregulering af ejendom indgår i resultatet med 7.234 tkr. (2019: 0 tkr.)

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2020 19.039tkr. (2019: 12.382tkr.)

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Fremtiden

Selskabet forventer for 2021 er resultat på niveau med 2020, når der bortses fra værdiregulering af ejendom i 2020.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen der hidrører fra udlejning m.v. indregnes i takt med at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med modervirksomheden.

Moderselskabet, Køb Holding A/S, er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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 inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med en forventet selskabsskat på 22 %.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.486.517	1.457.820
Eksterne omkostninger		-101.967	-134.680
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.384.550</b>	<b>1.323.140</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.384.550</b>	<b>1.323.140</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.234.156	
Andre finansielle indtægter	1	184.068	103.616
Øvrige finansielle omkostninger	2	-270.274	-181.011
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>8.532.500</b>	<b>1.245.745</b>
Skat af årets resultat	3	-1.874.950	-271.864
<b>Årets resultat</b>		<b>6.657.550</b>	<b>973.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	
Overført resultat		1.657.550	973.881
<b>I alt</b>		<b>6.657.550</b>	<b>973.881</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		23.300.000	16.123.809
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>23.300.000</b>	<b>16.123.809</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.300.000</b>	<b>16.123.809</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.654.925	5.826.838
Andre tilgodehavender		0	300
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.654.925</b>	<b>5.827.138</b>
Likvide beholdninger		595.748	303.781
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.250.673</b>	<b>6.130.919</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>30.550.673</b>	<b>22.254.728</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	5	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		13.039.487	11.381.937
Forslag til udbytte		5.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>19.039.487</b>	<b>12.381.937</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.430.566	1.801.647
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.430.566</b>	<b>1.801.647</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.102.297	7.350.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>7.102.297</b>	<b>7.350.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter		368.120	365.456
Skyldig selskabsskat		246.031	178.481
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		364.172	176.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>978.323</b>	<b>720.764</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.080.620</b>	<b>8.071.144</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>30.550.673</b>	<b>22.254.728</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Renter tilknyttede virksomheder	184.068	81.825
Kursregulering realkreditlån	0	21.791
	<u>184.068</u>	<u>103.616</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renter af realkreditlån	89.418	95.461
Låneomkostninger nedskrevet	3.388	0
Renteomkostninger bank	2.853	0
Andre renteomkostninger	0	85.550
Kursregulering realkreditlån	174.614	0
	<u>270.273</u>	<u>100.233</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	246.031	178.481
Ændring af udskudt skat	1.628.919	93.383
	<u>1.874.950</u>	<u>271.864</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.
Kostpris primo	16.123.809
Tilgang	0
<b>Afgang</b>	<b>57.965</b>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.065.844</b>
<b>Værdiregulering primo</b>	<b>0</b>
<b>Værdiregulering i året</b>	<b>7.234.156</b>
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>7.234.156</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.300.000</b>

Investerings ejendommen er udlejet på uopsigelig lejekontrakt indtil 30. september 2034. Investerings ejendommen er værdiansat ud fra forventede lejeindtægter med fradrag af drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger og ud fra en forventet afkastsats på ca. 6.25 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af blandt andet offentlig tilgængelige markedsrapporter mv. for detailbutikker under hensyntagen til beliggenhed, lejekontraktens løbetid, lejer etc.

#### 5. Registreret kapital mv.

	2020 kr.	2019 kr.
Aktiekapitalen er fordelt således		
A-aktier	100.000	100.000
B-aktier	900.000	900.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.524.994	368.120	7.156.874	5.499.970
Låneomkostninger	-54.577		-54.577	
	<b>7.470.417</b>	<b>368.120</b>	<b>7.102.297</b>	<b>5.499.970</b>

Finansieret med 0,5 % Nordea Kredit Realkredit 2040

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Køb Holding A/S CVR-nr. 26 47 26 36. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditinstitutter har til sikkerhed for sit tilgodehavende på 7.524 tkr. pant i investeringsejendom med en bogført værdi på 23.300 tkr.

## 9. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets aktivitet omfatter primært ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på ejendom. For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendomme. Ledelsen har vurderet, at et afkast på ca 6,25 % er en passende forsigtig faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet samlet værdi på 23.300 tkr, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at de kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

## 10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har udover direktionen ikke være ansatte i selskabet.  
Direktionen har ikke modtaget vederlag.