



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ALGADE 11 APS**  
**C/O PETER THOMAS LARSEN, ALGADE 15A, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2022

---

Peter Thomas Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET ALGADE 11 ApS c/o Peter Thomas Larsen, Algade 15A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 11 80 50 78
	Stiftet: 15. december 1987
	Kommune: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Thomas Larsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for EJENDOMSSELSKABET ALGADE 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 17. juni 2022

Direktion:

---

Peter Thomas Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET ALGADE 11 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET ALGADE 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 17. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje, administrere og udleje ejendommen Algade 11, 4000 Roskilde.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>589.905</b>	<b>582.992</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>789.905</b>	<b>582.992</b>
Andre finansielle indtægter.....		561.373	670.657
Andre finansielle omkostninger.....	1	-46.436	-23.384
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.304.842</b>	<b>1.230.265</b>
Skat af årets resultat.....	2	-289.154	-271.618
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.015.688</b>	<b>958.647</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	700.000
Overført resultat.....		415.688	258.647
<b>I ALT</b> .....		<b>1.015.688</b>	<b>958.647</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		10.700.000	10.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.700.000</b>	<b>10.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.700.000</b>	<b>10.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	4.348.030	3.407.731
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>4.348.030</b>	<b>3.407.731</b>
Likvide beholdninger.....		634.939	571.942
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.982.969</b>	<b>3.979.673</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.682.969</b>	<b>14.479.673</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		6.820.793	6.405.105
Forslag til udbytte.....		600.000	700.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.620.793</b>	<b>7.305.105</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.236.373	2.196.505
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.236.373</b>	<b>2.196.505</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.522.000	2.404.000
Anden gæld.....		157.851	157.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.679.851</b>	<b>2.561.851</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	97.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.585.338	1.866.514
Selskabsskat.....		243.354	268.824
Anden gæld.....		120.260	158.759
Periodeafgrænsningsposter.....		172.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.145.952</b>	<b>2.416.212</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.825.803</b>	<b>4.978.063</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.682.969</b>	<b>14.479.673</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	200.000	6.405.105	700.000	7.305.105
Forslag til resultatdisponering.....		415.688	600.000	1.015.688
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-700.000	-700.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>200.000</b>	<b>6.820.793</b>	<b>600.000</b>	<b>7.620.793</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.436	23.384	
	<b>46.436</b>	<b>23.384</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	247.190	270.658	
Udlandsk udbytte, ej lempelse.....	2.096	960	
Regulering af udskudt skat.....	39.868	0	
	<b>289.154</b>	<b>271.618</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		4.177.960	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>4.177.960</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		6.322.040	
Årets værdireguleringer.....		200.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>6.522.040</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>10.700.000</b>	
Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på 590 tdkk. og et afkastkrav på 5,50 %.			
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.			
Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning og har en central placering på gågaden i Roskilde.			
Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.			
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdimed 894 t. kr.			
En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.073 t. kr.			
Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen er reguleret til dagsværdi udgør 2.463 kr. Den samlede størrelse på ejendommen udgør 268 m2.			
Lejekontrakter indgås på normale vilkår.			

**NOTER**
**Note**
**Andre værdipapirer og kapitalandele**
**4**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Værdipapir	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2021.....	4.082.764	265.265
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	501.283	16.024

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.522.000	0	2.522.000	2.500.000
Anden gæld.....	157.851	0	157.851	157.851
	<b>2.679.851</b>	<b>0</b>	<b>2.679.851</b>	<b>2.657.851</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**Eventualforpligtelser**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P.TH HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.522 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.700 t.kr.

Selskabets værdipapirbeholdning er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

**Medarbejderforhold**
**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET ALGADE 11 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning (Lejeindtægter)

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom, samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendom måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.