

K/S ALGADE & EGEBJERG BYGADE
STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2016

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Algade & Egebjerg Bygade Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12 CVR-nr.: 26 36 85 45 Stiftet: 19. oktober 2001 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Løytved, formand Lars Ole Ottesen Lars Ole Laursen Per Gransøe
Komplementar	Komplementarselskabet Algade & Egebjerg Bygade ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
Advokat	Njord Advokatpartnerselskab Pilestræde 58 1112 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Algade & Egebjerg Bygade.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juni 2016

Bestyrelse

Michael Løytved
Formand

Lars Ole Ottesen

Lars Ole Laursen

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af K/S Algade & Egebjerg Bygade

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Algade & Egebjerg Bygade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 14. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 19. oktober 2001 med det formål, at erhverve og udleje erhvervsejerlejlighederne, ejerlejlighed 1, Algade 62 i Roskilde og ejerlejlighed 1, Egebjerg Bygade 1 m.fl. i Ballerup.

Ejendommene, hvis samlede etageareal udgør 1.851 m², blev overtaget den 31/12 2001, for en samlet investering på ca. 27,3 mio. kr.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Algade & Egebjerg Bygade ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Algade & Egebjerg Bygade ApS ejer ingen anpartar og har ingen andele i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgøres af 7 kommanditister, der hver ejer 14,29 %. Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 1.145.000 pr. deltager, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet henlagt overskud.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I Egebjerg Bygade har to mindre lokaler på hhv. 60 og 63 kvm. stået uudlejet i 2015 og et yderligere lejemål på 60 kvm. er blevet ledigt i 2015.

Bortset herfra er driften af ejendommene forløbet tilfredsstillende.

Efter regnskabsårets udløb har selskabets investorer indbetalt kr. 420.000 (kr. 60.000 pr. andel) til styrkelse af selskabets likviditet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter statusdagen indtruffet hændelser af betydning for årsregnskabet, som der ikke allerede er taget hensyn til i regnskabsaflæggelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Algade & Egebjerg Bygade for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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

Der afsættes ikke skat af årets resultat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Andre hensatte forpligtelser

I det omfang, der foretages regulering af prioritetsgældens værdi, medtages reguleringsbeløbet i resultatopgørelsen, jfr. tidligere herom. Herudover medtages reguleringsbeløbet i balancen under overskriften "Andre hensatte forpligtelser".

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld forbundet med ejendommen er ved anskaffelsen målt til kostpris og i efterfølgende perioder til dagsværdi, i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser. Ved dagsværdi forstås her det beløb, der antages at skulle betales ved en indfrielse af gælden på balancedagen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2015	2014
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.125.656	601.601
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	92.990	23.897
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....	1.580	0
DRIFTSRESULTAT	1.220.226	625.498
Andre finansielle indtægter.....	258	2.310
Andre finansielle omkostninger.....	-991.473	-978.563
RESULTAT FØR SKAT	229.011	-350.755
Skat af årets resultat.....	0	0
ÅRETS RESULTAT	229.011	-350.755
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	229.011	-350.755
I ALT	229.011	-350.755

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		26.509.821	26.509.821
Materielle anlægsaktiver.....	1	26.509.821	26.509.821
ANLÆGSAKTIVER.....		26.509.821	26.509.821
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		186.974	0
Andre tilgodehavender.....		471.500	1.035.326
Tilgodehavender.....		658.474	1.035.326
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		11.090	9.510
Værdipapirer.....		11.090	9.510
Likvider.....		640	61
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		670.204	1.044.897
AKTIVER.....		27.180.025	27.554.718

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		6.947.500	6.247.500
Overført overskud.....		-213.408	-442.419
EGENKAPITAL.....	2	6.734.092	5.805.081
Andre hensatte forpligtelser.....		66.451	159.441
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		66.451	159.441
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.996.031	9.248.713
Prioritetsgæld, pantebreve.....		9.066.393	9.512.027
Huslejedepositum.....		579.375	620.057
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	18.641.799	19.380.797
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	698.320	672.005
Gæld til pengeinstitutter.....		37.657	10.463
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		144.875	144.976
Anden gæld.....		856.831	1.381.955
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.737.683	2.209.399
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.379.482	21.590.196
PASSIVER.....		27.180.025	27.554.718
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	28.978.088
Kostpris 31. december 2015.....	28.978.088
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	2.468.267
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	2.468.267
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	26.509.821

Egenkapital

2

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	6.247.500	-442.419	5.805.081
Kapitalforhøjelse.....	700.000		700.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		229.011	229.011
Egenkapital 31. december 2015.....	6.947.500	-213.408	6.734.092

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.920.718	9.463.258	467.227	6.520.046
Prioritetsgæld, pantebreve.....	9.512.027	9.297.486	231.093	7.949.433
Huslejedepositum.....	620.057	579.375	0	579.375
	20.052.802	19.340.119	698.320	15.048.854

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Der er afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse overfor långivere i kommanditselskabet.

Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 15.000 til ejerforeningen.

Der er tinglyst hæftelser i ejendom for kr. 24.631.000 vedrørende prioritetsgæld.