



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE
C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163 2. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2019

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE c/o CPM Invest A/S Strandvejen 163 2. th. 2900 Hellerup CVR-nr.: 26 36 85 45 Stiftet: 19. oktober 2001 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Rosenløv Løytved, formand Lars Ole Ottesen Lars Ole Laursen
Komplementar	KOMPLEMENTARSELSKABET ALGADE OG EGEBJERG BYGADE ApS
Kommanditister	Lars Ole Laursen Lise Bech Køster Anders Søgaard-Jensen Vivian Bregnholdt Nygaard Per Gransøe Lars Ole Ottesen Michael Rosenløv Løytved
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. juni 2019

Bestyrelse:

Michael Rosenløv Løytved
Formand

Lars Ole Ottesen

Lars Ole Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 12. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Ejendommene, hvis samlede etageareal udgør 1.817 m², blev overtaget den 31. december 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 1.245.000 kr. pr. deltager, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet henlagt overskud.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I Egebjerg Bygade har to mindre lokaler på 60 og 63 kvm. stået ledig i 2018.

Bortset herfra er driften af ejendommene forløbet tilfredsstillende.

Selskabet er med den nuværende finansieringssammensætning afhængig af kapitaltilførsel.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på grundlag af en beregnet kapitalværdi. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommenes driftsforhold samt markeds- og renteforhold.

Ejendommene er i 2018 optaget til en dagsværdi på 26,7 mio. kr. svarende til et afkast på 7,5 %.

Betydningsfulde begivenheder, 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
DRIFTSRESULTAT		1.585.222	1.451.787
Andre finansielle indtægter.....		413	1.917
Andre finansielle omkostninger.....	1	-891.510	-827.508
RESULTAT FØR SKAT		694.125	626.196
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		694.125	626.196
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		694.125	626.196
I ALT		694.125	626.196

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		26.661.154	26.661.154
Materielle anlægsaktiver.....	2	26.661.154	26.661.154
ANLÆGSAKTIVER.....		26.661.154	26.661.154
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.700	97.522
Andre tilgodehavender.....		561.803	444.304
Tilgodehavender.....		566.503	541.826
Andre værdipapirer.....		7.755	12.495
Værdipapirer.....		7.755	12.495
Likvide beholdninger.....		221.193	180.682
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		795.451	735.003
AKTIVER.....		27.456.605	27.396.157
PASSIVER			
Selskabskapital.....		8.067.500	7.367.500
Overført overskud.....		1.418.691	724.566
EGENKAPITAL.....	3	9.486.191	8.092.066
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.273.116	7.859.615
Prioritetsgæld, pantebreve.....		8.264.270	8.817.482
Huslejedepositum.....		648.404	630.470
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.185.790	17.307.567
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.015.634	640.828
Anden gæld.....		733.505	1.309.889
Periodeafgrænsningsposter.....		35.485	45.807
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.784.624	1.996.524
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.970.414	19.304.091
PASSIVER.....		27.456.605	27.396.157
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	891.510	827.508	
	891.510	827.508	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2018.....	29.129.421	
Kostpris 31. december 2018.....	29.129.421	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	2.468.267	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	2.468.267	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	26.661.154	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommen Egebjerg Bygade omfatter et udlejningsareal på i alt 1.150 kvm. med Dansk Supermarked som hovedlejer. Derudover er der 5 mindre erhvervslejemål, hvoraf 2 lejemål står udlejet.

Ejendommen Algade 62 omfatter et udlejningsareal på 667 kvm. udlejet til restaurant Ilden.

Ejendommens dagsværdi fastsættes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den nuværende lejeindtægt og markedsløjen for de ledige lejemål. Ved afkastfastsættelsen er der yderligere taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftaler mv. Ejendommens dagsværdi svarer til et afkast på 7,5 %.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	7.367.500	724.566	8.092.066	
Kapitalforhøjelse.....	700.000		700.000	
Forslag til resultatdisponering.....		694.125	694.125	
Egenkapital 31. december 2018.....	8.067.500	1.418.691	9.486.191	

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.003.650	730.534	5.709.798	8.500.443	640.828	
Prioritetsgæld, pantebreve.....	8.549.370	285.100	7.614.387	8.817.482	0	
Huslejedepositum.....	648.404	0	563.186	630.470	0	
	17.201.424	1.015.634	13.887.371	17.948.395	640.828	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						5
Der er afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse overfor långivere i kommandit-selskabet.						
Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 15.000 til ejerforeningen.						
Der er tinglyst hæftelser i ejendom for kr. 24.631.000 vedrørende prioritetsgæld.						
 Medarbejderforhold						6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 acontoskatter.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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