

**K/S ALGADE & EGEBJERG BYGADE**  
**STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2017

---

Preben Nygaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Algade & Egebjerg Bygade Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 26 36 85 45 Stiftet: 19. oktober 2001 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Løytved, Formand Lars Ole Ottesen Lars Ole Laursen Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
<b>Advokat</b>	Njord Advokatpartnerselskab Pilestræde 58 1112 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Algade & 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. juni 2017

Bestyrelse:

---

Michael Løytved  
Formand

---

Lars Ole Ottesen

---

Lars Ole Laursen

---

Per Gransøe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne af K/S Algade & Egebjerg Bygade*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Algade & Egebjerg Bygade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 19. juni 2017

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 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 m<sup>2</sup>, 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 tre mindre lokaler på hhv. 60, 60 og 63 kvm. stået uudlejet i 2016.

Bortset herfra er driften af ejendommene forløbet tilfredsstillende.

Selskabet er med den nuværende finansieringssammensætning afhængig af kapitaltilførsel. I 2016 har selskabets kommanditister indskudt 420.000 kr. Med mindre det lykkes at gennemføre en hensigtsmæssig refinansiering af selskabets ejendom i Algade, Roskilde, skal selskabets kommanditister indskyde yderligere ca. 735.000 kr. i 2017.

### 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 2016 optaget til en dagsværdi på 26,5 mio. kr. svarende til et afkast på 7,5 %.

### Indregning af finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser skal i henhold til ændringer i årsregnskabsloven fremover måles til amortiseret kostpris. Kurstab på selskabets prioritetslån pr. 31. december 2015 66.451 kr. indregnes over lånenes løbetid hhv. 6 år og 24 år.

### 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.237.743</b>	<b>1.125.657</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	92.990
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		-130	1.580
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.237.613</b>	<b>1.220.227</b>
Andre finansielle indtægter.....		406	258
Andre finansielle omkostninger.....		-926.241	-991.474
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>311.778</b>	<b>229.011</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>311.778</b>	<b>229.011</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		311.778	229.011
<b>I ALT</b> .....		<b>311.778</b>	<b>229.011</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		26.509.821	26.509.821
Materielle anlægsaktiver.....	1	26.509.821	26.509.821
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.509.821</b>	<b>26.509.821</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		171.177	186.974
Andre tilgodehavender.....		493.654	471.500
Tilgodehavender.....		664.831	658.474
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		10.960	11.090
Værdipapirer.....		10.960	11.090
Likvide beholdninger.....		416.757	640
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.092.548</b>	<b>670.204</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.602.369</b>	<b>27.180.025</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		7.367.500	6.947.500
Overført overskud.....		98.369	-213.408
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>7.465.869</b>	<b>6.734.092</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		56.129	66.451
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>56.129</b>	<b>66.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.269.533	8.764.938
Prioritetsgæld, pantebreve.....		9.066.394	9.297.486
Huslejedepositum.....		563.186	579.376
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	17.899.113	18.641.800
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	726.499	698.320
Gæld til pengeinstitutter.....		0	37.657
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		144.786	144.874
Anden gæld.....		1.309.973	856.831
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.181.258	1.737.682
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.080.371</b>	<b>20.379.482</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.602.369</b>	<b>27.180.025</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016.....	28.978.088
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>28.978.088</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	2.468.267
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>2.468.267</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>26.509.821</b>

## 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 3 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 markedslejen 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

2

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	6.947.500	-213.409	6.734.091
Kapitalforhøjelse.....	420.000		420.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		311.778	311.778
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>7.367.500</b>	<b>98.369</b>	<b>7.465.869</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.463.258	8.996.032	477.578	5.709.798
Prioritetsgæld, pantebreve.....	9.297.486	9.066.394	248.921	7.614.387
Huslejedepositum.....	579.376	563.186	0	563.186
	<b>19.340.120</b>	<b>18.625.612</b>	<b>726.499</b>	<b>13.887.371</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Algade & Egebjerg Bygade for 2016 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.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

### 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, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

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.