



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, VEDBÆK STRANDVEJ 391, VEDBÆK STRANDVEJ 391, 2950 VEDBÆK**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2023

---

Anders Hagstrøm

**CVR-NR. 26 36 85 45**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE c/o CPM Invest A/S, Vedbæk Strandvej 391 Vedbæk Strandvej 391 2950 Vedbæk  CVR-nr.: 26 36 85 45 Stiftet: 19. oktober 2001 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Rosenløv Løytved, formand Lars Kromann Laursen Lars Ole Ottesen Per Gransøe, kommitteret
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Komplementar</b>	KOMPLEMENTARSELSKABET ALGADE OG EGEBJERG BYGADE ApS
<b>Kommanditister</b>	Lars Kromann Laursen Lise Bech Køster Anders Søgaard-Jensen Preben Pihl Nygaard Per Gransøe Lars Ole Ottesen Michael Rosenløv Løytved
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
<b>Advokat</b>	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 16. juni 2023

Direktion:

---

Per Gransøe

Bestyrelse:

---

Michael Rosenløv Løytved  
Formand

---

Lars Kromann Laursen

---

Lars Ole Ottesen

---

Per Gransøe  
Kommitteret

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til ejeren af K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 16. juni 2023

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 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 anparter 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 et mindre lejemål på 63 m<sup>2</sup>. stået ledigt i 2022.

Bortset herfra er driften af ejendommene forløbet tilfredsstillende.

### 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 med udgangspunkt i afkastberegninger for 2022 optaget til en dagsværdi på 31,7 mio. kr. svarende til et afkast på 6,50% henholdsvis 7,25% for de to ejendomme.

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.276.548</b>	<b>1.320.868</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.100.000	1.200.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>176.548</b>	<b>2.520.868</b>
Andre finansielle indtægter .....		4.240	3.665
Andre finansielle omkostninger.....	1	-680.323	-681.376
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-499.535</b>	<b>1.843.157</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-499.535	1.843.157
<b>I ALT</b> .....		<b>-499.535</b>	<b>1.843.157</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		31.700.000	32.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	31.700.000	32.800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.700.000</b>	<b>32.800.000</b>
Andre tilgodehavender.....		394.107	278.074
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.910	0
Tilgodehavender.....		399.017	278.074
Andre værdipapirer.....	3	14.630	10.390
Værdipapirer.....		14.630	10.390
Likvide beholdninger.....		860.180	896.013
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.273.827</b>	<b>1.184.477</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>32.973.827</b>	<b>33.984.477</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		8.067.500	8.067.500
Overført overskud.....		9.355.121	9.854.656
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>17.422.621</b>	<b>17.922.156</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.050.050	5.339.649
Prioritetsgæld, pantebreve.....		6.864.767	7.253.519
Huslejedepositum.....		719.083	719.083
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.633.900	13.312.251
Prioritetsgæld.....		300.000	310.024
Konvertible gældsbreve.....		388.762	360.921
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		119.976	119.976
Anden gæld.....		2.104.049	1.954.630
Periodeafgrænsningsposter.....		4.519	4.519
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.917.306	2.750.070
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>15.551.206</b>	<b>16.062.321</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>32.973.827</b>	<b>33.984.477</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	8.067.500	9.854.656	17.922.156
Forslag til resultatdisponering.....		-499.535	-499.535
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>8.067.500</b>	<b>9.355.121</b>	<b>17.422.621</b>

**NOTER**

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	680.323	681.376	
	<b>680.323</b>	<b>681.376</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		29.129.421	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>29.129.421</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		3.670.579	
Årets værdireguleringer.....		-1.100.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>2.570.579</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		 <b>31.700.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Algade 62	Egebjerg Bygade 1
Dagsværdi 31. december 2022.....	13.000.000	18.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000	-1.200.000

**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 1 mindre lejemål på 63 m<sup>2</sup> har stået ledigt i 2022.

Ejendommen Algade 62 omfatter et udlejningsareal på 667 m<sup>2</sup> udlejet til restaurant Ilden.

Ejendommene er med udgangspunkt i afkastberegninger for 2022 optaget til en dagsværdi på 31,7 mio. kr. svarende til et afkast på 6,50% henholdsvis 7,25% for de to ejendomme.

**Andre værdipapirer**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske Aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	14.630
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.240

**3**

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.350.050	300.000	3.850.050	5.649.673	
Prioritetsgæld, pantebreve.....	7.253.529	388.762	4.985.746	7.614.440	
Huslejedepositum.....	719.083	0	0	719.083	
	<b>13.322.662</b>	<b>688.762</b>	<b>8.835.796</b>	<b>13.983.196</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
Der er afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse overfor långivere i kommandit-selskabet.					
Der er udstedt ejerpantebrev på 15.000 kr. til ejerforeningen Algade 62.					
Der er tinglyst hæftelser i ejendommen for 24.631 tkr. vedrørende prioritetsgæld som pr. balancedagen udgør 12.604 tkr.					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE for 2022 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 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 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.

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 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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.