



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 ADVODAN HOLBÆK, GL. RINGSTEDVEJ 61, 4300 HOLBÆK

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2024

Gustav Søndergaard Bilecka

CVR-NR. 26 36 85 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE C/O Advodan Holbæk Gl Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 26 36 85 45 Stiftet: 19. oktober 2001 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Rosenløv Løytved, formand Lars Kromann Laursen Lars Ole Ottesen Per Gransøe, kommitteret Henrik Westermann
Direktion	Per Gransøe
Komplementar	KOMPLEMENTARSELSKABET ALGADE OG EGEBJERG BYGADE ApS
Kommanditister	Lars Kromann Laursen Lise Bech Køster Anders Søgaard-Jensen Preben Pihl 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
Advokat	Bech-Bruun Gdanskgade 18 2150 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28. juni 2024

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Michael Rosenløv Løytved
Formand

Lars Kromann Laursen

Lars Ole Ottesen

Per Gransøe
Kommitteret

Henrik Westermann

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 28. juni 2024

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 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 m². stået ledigt i 2023.

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 2023 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.161.632	1.276.549
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-1.100.000
DRIFTSRESULTAT		1.161.632	176.549
Andre finansielle indtægter		2.808	4.240
Andre finansielle omkostninger.....	1	-631.845	-680.323
ÅRETS RESULTAT		532.595	-499.534
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		532.595	-499.534
I ALT		532.595	-499.534

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		31.700.000	31.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	31.700.000	31.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		31.700.000	31.700.000
Andre tilgodehavender.....		505.995	394.107
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.910	4.910
Tilgodehavender.....		510.905	399.017
Andre værdipapirer.....	3	14.680	14.630
Værdipapirer og kapitalandele.....		14.680	14.630
Likvide beholdninger.....		1.058.304	860.180
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.583.889	1.273.827
AKTIVER.....		33.283.889	32.973.827
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		8.067.500	8.067.500
Overført overskud.....		9.887.716	9.355.121
EGENKAPITAL.....		17.955.216	17.422.621
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.754.196	5.050.050
Prioritetsgæld, pantebreve.....		6.445.954	6.864.767
Huslejedepositum.....		919.498	719.083
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.119.648	12.633.900
Gæld til realkreditinstitutter.....		298.702	300.000
Konvertible gældsbreve.....		418.749	388.762
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		119.976	119.976
Anden gæld.....		2.367.079	2.104.049
Periodeafgrænsningsposter.....		4.519	4.519
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.209.025	2.917.306
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.328.673	15.551.206
PASSIVER.....		33.283.889	32.973.827
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	8.067.500	9.355.121	17.422.621
Forslag til resultatdisponering.....		532.595	532.595
Egenkapital 31. december 2023.....	8.067.500	9.887.716	17.955.216

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	631.845	680.323	
	631.845	680.323	
 Materielle anlægsaktiver			 2
kr.		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		29.129.421	
Kostpris 31. december 2023.....		29.129.421	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.570.579	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		2.570.579	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		 31.700.000	
 Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Algade 62	Egebjerg Bygade 1
Dagsværdi 31. december 2023.....	13.000.000		18.700.000
 Dagsværdi for investeringsejendomme			
Ejendommen Egebjerg Bygade omfatter et udlejningsareal på i alt 1.150 m2. med Dansk Supermarked som hovedlejer. Derudover er der 5 mindre erhvervslejemål, hvoraf 1 mindre lejemål på 63 m2 har stået ledigt i 2023.			
Ejendommen Algade 62 omfatter et udlejningsareal på 667 m2 udlejet til FWT ApS.			
Ejendommene er med udgangspunkt i afkastberegninger for 2023 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 2023.....		14.680	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		50	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.052.898	298.702	3.691.558	5.350.050	
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer.....	6.864.703	418.749	4.422.061	7.253.529	
Huslejedepositum.....	919.498	0	919.498	719.083	
	12.837.099	717.451	9.033.117	13.322.662	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
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 11.918 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE for 2023 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 drift, administration, tab på debitorer 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 af årets resultat

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 salgsmæssige 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.