



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2022

Henrik Westermann

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
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Rosenløv Løytved, formand Lars Ole Ottesen Lars Kromann Laursen
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 Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 17. juni 2022

Bestyrelse:

Michael Rosenløv Løytved
Formand

Lars Ole Ottesen

Lars Kromann 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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 17. juni 2022

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 2021.

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 2021 optaget til en dagsværdi på 32,8 mio. kr. svarende til et afkast på 6,5% henholdsvis 7,5% 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.320.868	1.492.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.200.000	4.500.000
DRIFTSRESULTAT		2.520.868	5.992.750
Andre finansielle indtægter		3.665	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-681.376	-709.582
ÅRETS RESULTAT		1.843.157	5.283.168
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.843.157	5.283.168
I ALT		1.843.157	5.283.168

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		32.800.000	31.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	32.800.000	31.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.800.000	31.600.000
Andre tilgodehavender.....		278.074	393.031
Tilgodehavender.....		278.074	393.031
Andre værdipapirer.....	3	10.390	6.725
Værdipapirer.....		10.390	6.725
Likvide beholdninger.....		896.013	649.667
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.184.477	1.049.423
AKTIVER.....		33.984.477	32.649.423
PASSIVER			
Selskabskapital.....		8.067.500	8.067.500
Overført overskud.....		9.854.656	8.011.499
EGENKAPITAL.....		17.922.156	16.078.999
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.339.649	5.650.916
Prioritetsgæld, pantebreve.....		7.253.519	7.614.429
Huslejedepositum.....		719.083	719.083
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.312.251	13.984.428
Prioritetsgæld.....		310.024	810.429
Konvertible gældsbreve.....		360.921	335.076
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		119.976	142.901
Anden gæld.....		1.954.630	1.282.749
Periodeafgrænsningsposter.....		4.519	14.841
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.750.070	2.585.996
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.062.321	16.570.424
PASSIVER.....		33.984.477	32.649.423
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	8.067.500	8.011.499	16.078.999
Forslag til resultatdisponering.....		1.843.157	1.843.157
Egenkapital 31. december 2021.....	8.067.500	9.854.656	17.922.156

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	681.376	709.582	1
	681.376	709.582	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		29.129.421	
Kostpris 31. december 2021.....		29.129.421	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		2.470.579	
Årets værdireguleringer.....		1.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		3.670.579	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		32.800.000	
 Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Algade 62	Egebjerg Bygade 1	
Dagsværdi 31. december 2021.....	12.900.000	19.900.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	800.000	400.000	
 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 m2 har stået ledigt i 2021.			
Ejendommen Algade 62 omfatter et udlejningsareal på 667 m2 udlejet til restaurant Ilden.			
Ejendommene er med udgangspunkt i afkastberegninger for 2021 optaget til en dagsværdi på 32,8 mio. kr. svarende til et afkast på 6,5% henholdsvis 7,5% for de to ejendomme.			
 Andre værdipapirer			
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Danske Aktier	
Dagsværdi 31. december 2021.....		10.390	3

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.649.673	310.024	4.103.492	6.461.345	
Prioritetsgæld, pantebreve.....	7.614.440	360.921	5.509.063	7.949.505	
Huslejedepositum.....	719.083	0	0	719.083	
	13.983.196	670.945	9.612.555	15.129.933	
 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 14.411 tkr.					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE for 2021 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.