

**K/S Algade, Roskilde**  
c/o Nectar Management A/S, Ewaldsgade 7, 2200 København

**CVR-nr. 27 47 73 80**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

---

**Thomas Borg**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Algade, Roskilde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2019

### Bestyrelse

Klavs Gjeding Lindeblad  
Formand

Kim Bo Wellendorph

Preben John Bossen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kommanditisterne i K/S Algade, Roskilde

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Algade, Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 21. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Claus Carlsen**

statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Algade, Roskilde c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København
	CVR-nr.: 27 47 73 80
	Stiftet: 11. december 2003
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Klavs Gjeding Lindeblad, Formand Kim Bo Wellendorph Preben John Bossen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Algade, Roskilde
<b>Administrator</b>	Nectar Management
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 6.095.999 kr. mod kr. 7.859.554 kr. sidste år. Årets resultat udgør kr. 26.767.997 kr. mod kr. 6.618.840 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentlig påvirket af en opskrivning af selskabets investeringsejendom til forventet realisationsværdi, idet ejendommen forventes udbudt til salg.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Algade, Roskilde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendomme i kommanditisternes egne selvangivelser.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.095.999</b>	<b>7.859.554</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	21.750.000	0
Andre driftsomkostninger	-481.801	-306.208
<b>Driftsresultat</b>	<b>27.364.198</b>	<b>7.553.346</b>
Finansielle omkostninger	-596.201	-934.506
<b>Årets resultat</b>	<b>26.767.997</b>	<b>6.618.840</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	26.767.997	6.618.840
<b>Disponeret i alt</b>	<b>26.767.997</b>	<b>6.618.840</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	170.000.000	148.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	170.000.000	148.250.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>170.000.000</b>	<b>148.250.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	468.059	0
	Tilgodehavender i alt	468.059	0
	Likvide beholdninger	5.390.446	8.580.687
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.858.505</b>	<b>8.580.687</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>175.858.505</b>	<b>156.830.687</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Kommanditkapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	118.777.080	94.009.085
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>118.857.080</u></b>	<b><u>94.089.085</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	48.760.083	52.529.469
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.760.083</u>	<u>52.529.469</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.769.385	3.772.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder	680.523	1.732.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser	298.430	284.684
Anden gæld	3.493.004	4.422.956
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.241.342</u>	<u>10.212.133</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>57.001.425</u></b>	<b><u>62.741.602</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>175.858.505</u></b>	<b><u>156.830.687</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	96.715.000	96.715.000
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>96.715.000</b>	<b>96.715.000</b>
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar 2017	51.535.000	51.535.000
Årets værdireguleringer	21.750.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b>73.285.000</b>	<b>51.535.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>170.000.000</b>	<b>148.250.000</b>

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkning på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,25% og -0,25%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

Anvendt afkast på 5,6%

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret afkast til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse i afkastet med 0,25% vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 7.265. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 118.887 til t.kr. 111.622.

## Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>2. Kommanditkapital</b>		
Kommanditkapital 1. januar 2018	24.000.000	24.000.000
Heraf ikke indbetalt	-23.920.000	-23.920.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Der er udstedt 100 andele af kr. 240.000.		
Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementar-selskabet Algade, Roskilde, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.		
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	94.009.083	87.390.245
Årets overførte overskud eller underskud	26.767.997	6.618.840
Årets udlodning	-2.000.000	0
	<b>118.777.080</b>	<b>94.009.085</b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	52.529.468	56.301.649
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.769.385	-3.772.180
	<b>48.760.083</b>	<b>52.529.469</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	30.007.888	33.753.612
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 48.760, er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 170.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Kommanditselskabet har indgået ejendom- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, som tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018.		



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Bo Wellendorph

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-138287374068

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-06-03 06:59:46Z

NEM ID 

## Klavs Gjeding Lindeblad

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-266944122468

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-06-03 15:03:29Z

NEM ID 

## Preben John Bossen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-725240088248

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-06-04 11:11:27Z

NEM ID 

## Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-06-04 11:48:09Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-06-04 12:04:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q568N-1EPLK-FUNQL-65ZEN-V5JH4-PH3BX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>