



Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Algade, Roskilde


c/o I/S EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 27 47 73 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.



Kim Olischer Langhorn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. juni 2023

Bestyrelse



Michael Brag
Formand



Allan Kaa Jacobsen



Michael Kaa Andersen

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 revisorers 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 virksomheden, 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 virksomheden 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 30. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Algade, Roskilde c/o I/S EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 27 47 73 80
	Stiftet: 11. december 2003
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Brag, Formand Allan Kaae Jacobsen Michael Kaa Andersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Algade, Roskilde
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,00% er dagsværdien for ejendommen 185,5 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommens dagsværdi negativt med ca. 7,3 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 8.411 t.kr. mod 7.015 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 3.421 t.kr. mod 8.752 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	8.410.690	7.015.037
Andre driftsomkostninger	-1.364.734	-899.913
Driftsresultat	7.045.956	6.115.124
Andre finansielle indtægter	409.797	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.914.365	-529.450
Ordinært resultat	5.541.388	5.585.674
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.120.745	3.166.021
Årets resultat	3.420.643	8.751.695
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	45.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	8.751.695
Disponeret fra overført resultat	-41.579.357	0
Disponeret i alt	3.420.643	8.751.695

Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	185.500.000	185.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>185.500.000</u>	<u>185.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>185.500.000</u>	<u>185.300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende leje	0	199.134
Andre tilgodehavender	1.848.187	2.826.948
Tilgodehavender i alt	<u>1.848.187</u>	<u>3.026.082</u>
Likvide beholdninger	<u>4.094.475</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.942.662</u>	<u>3.026.082</u>
Aktiver i alt	<u>191.442.662</u>	<u>188.326.082</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
2 Kontant andel af stamkapitalen	80.000	80.000
Overført resultat	94.864.929	136.444.286
Egenkapital i alt	94.944.929	136.524.286
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	86.720.866	43.270.639
Deposita	2.460.106	2.446.751
ApS Komplementarselskabet Algade, Roskilde	146.745	146.745
Langfristede gældsforpligtelser i alt	89.327.717	45.864.135
Kortfristet del af langfristet gæld	4.333.635	4.170.752
Gæld til pengeinstitutter	0	296.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.107.808	353.258
Anden gæld	263.605	652.360
Periodeafgrænsningsposter	464.968	464.968
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.170.016	5.937.661
Gældsforpligtelser i alt	96.497.733	51.801.796
Passiver i alt	191.442.662	188.326.082
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	24.000.000	136.444.286	160.444.286
Heraf ikke indbetalt	-23.920.000	0	-23.920.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-41.579.357	-41.579.357
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	45.000.000	45.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-45.000.000	-45.000.000
	80.000	94.864.929	94.944.929

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	103.848.979	96.715.000
Tilgang i årets løb	<u>2.320.745</u>	<u>7.133.979</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>106.169.724</u>	<u>103.848.979</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	81.451.021	78.285.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.120.745</u>	<u>3.166.021</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>79.330.276</u>	<u>81.451.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>185.500.000</u>	<u>185.300.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,00%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 7.300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 94.945 t.kr. til 87.585 t.kr.

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kommandit stamkapitalen 1. januar 2022	24.000.000	24.000.000
Heraf ikke indbetalt	-23.920.000	-23.920.000
	80.000	80.000

Der er udstedt 100 andele af kr. 240.000

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Algade, Roskilde der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	91.054.501	47.441.391
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.333.635	-4.170.752
	86.720.866	43.270.639
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	70.002.412	22.608.312

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 91.055 er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 94.200, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 185.300.

5. Eventualposter**Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Algade, Roskilde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder Lejeindtægter, ejendommens driftsudgifter, andre driftsindtægter- og omkostninger.

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

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 "ejendommens driftsudgifter".

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Michael Brag

ID: 31da40dc-9c6d-ce65-8419-32d5708dba07

Dato: 2023-07-05 11:28 (UTC)



Allan Jacobsen

ID: 27f7d05c-c40e-204b-511e-995a23106cac

Dato: 2023-07-05 11:30 (UTC)



Michael Kaa Andersen

ID: 83cfca1a-4501-8a44-08ed-9c536a498295

Dato: 2023-07-05 11:40 (UTC)



Claus Carlsen

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

ID: 1421bffb-0467-d005-5cb3-7105287fd4e0

Dato: 2023-07-05 13:16 (UTC)



Kim Olischer Langhorn

ID: a17ffbf0-2968-5297-fe9b-258c3d8793d3

Dato: 2023-07-05 13:18 (UTC)

