

## **Ejendommen Algade 38 ApS**

Østervang 66

4000 Roskilde

CVR-nr. 39475529

## **Årsrapport for 2023**

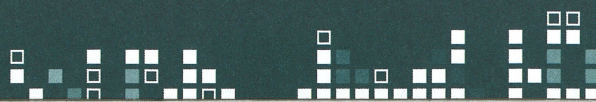
(Opstillet uden revision eller review)

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. marts 2024

---

Charlotte Formsgaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendommen Algade 38 ApS.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 5. februar 2024

### **Direktion**

Anders Sigdal

Charlotte Formsgaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendommen Algade 38 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Algade 38 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vallensbæk, den 5. februar 2024

**Sønderup I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
CVR-nr. 31824559

Morten Rasmussen  
Registreret revisor  
mne12275

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Algade 38 ApS Østervang 66 4000 Roskilde
CVR-nr.	39475529
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Anders Sigdal Charlotte Formsgaard
<b>Revisor</b>	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2. 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende på Algade 38.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 322.034, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 5.511.224, og en egenkapital på kr. 2.356.568.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>405.704</b>	<b>423.582</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-86.953	-86.953
<b>Driftsresultat</b>		<b>318.751</b>	<b>336.629</b>
Finansielle indtægter		149.046	0
Finansielle omkostninger		-54.953	-172.183
<b>Resultat før skat</b>		<b>412.843</b>	<b>164.446</b>
Skat af årets resultat	1	-90.809	-36.315
<b>Årets resultat</b>		<b>322.034</b>	<b>128.131</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		160.000	128.000
Overført resultat		162.034	131
<b>Resultatdisponering</b>		<b>322.034</b>	<b>128.131</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	4.333.114	4.420.068
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.333.114</b>	<b>4.420.068</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.333.114</b>	<b>4.420.068</b>
Andre tilgodehavender		47.303	33.639
Tilgodehavende selskabsskat		0	13.630
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.303</b>	<b>47.269</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		920.877	772.143
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>920.877</b>	<b>772.143</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>209.930</b>	<b>196.973</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.178.109</b>	<b>1.016.385</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.511.224</b>	<b>5.436.452</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.146.568	1.984.534
Udbytte for regnskabsåret		160.000	128.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.356.568</b>	<b>2.162.534</b>
Hensættelser til udskudt skat		132.110	114.165
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>132.110</b>	<b>114.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.563.546	2.720.984
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.563.546</b>	<b>2.720.984</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		157.438	156.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.663	15.524
Selskabsskat		10.864	0
Anden gæld		275.035	267.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>459.000</b>	<b>438.769</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.022.546</b>	<b>3.159.753</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.511.224</b>	<b>5.436.452</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		
Dagsværdireguleringer	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.984.534	128.000	2.162.534
Betalt udbytte	0	0	-128.000	-128.000
Årets resultat	0	162.034	160.000	322.034
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>2.146.568</b>	<b>160.000</b>	<b>2.356.568</b>

**Noter**

	2023	2022	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	72.864	18.370	
Regulering af udskudt skat	17.945	17.945	
	<u>90.809</u>	<u>36.315</u>	
<b>2. Ejendommen Algade 38</b>			
Kostpris primo	4.852.140	4.852.140	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>4.852.140</u>	<u>4.852.140</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-432.072	-345.119	
Årets afskrivninger	-86.953	-86.953	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-519.025</u>	<u>-432.072</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.333.115</u>	<u>4.420.068</u>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.563.546	157.438	1.954.090
	<u>2.563.546</u>	<u>157.438</u>	<u>1.954.090</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev stort kr. 6.213.000 i ejendommen Matr. nr. 44 Roskilde Bygrunde.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er lagt 1 stk. ejerpantebrev kr. 15.000 med pant i ejendommen matr. nr. 44 Roskilde Bygrunde, beliggende Algade 38, 4000 Roskilde.

## Noter

2023

2022

### 6. Ejerskab

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Peter Sigdal, Knud Den Store Vej 7, 4000 Roskilde

Pernille Formsgaard, H.C. Ørstedes Vej 33, 4. th., 1879 Frederiksberg C

Charlotte Formsgaard, Østervang 66, 4000 Roskilde

Anders Sigdal, Lærketofte 31, 3550 Værløse

### 7. Antal ansatte

Antal ansatte

2

2

2

2

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Algade 38 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.