K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE

C/O Advodan Holbæk, Gl Ringstedvej 61, 4300 Holbæk
CVR-nr. 26 36 85 45

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. maj 2025

_____

Anders Hagstrøm

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

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 9-10
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12-13
Anvendt regnskabspraksis 14-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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, kommiteret Henrik Westermann	
Direktion	Per Gransøe	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 9. maj 2025

Direktion:

_____
Per Gransøe

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Michael Rosenløv Løytved Formand	Lars Kromann Laursen	Lars Ole Ottesen
_____	_____	
Per Gransøe Kommiteret	Henrik Westermann	

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 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 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 9. maj 2025

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 2024.

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 2024 optaget til en dagsværdi på 32,3 mio. kr. svarende til et afkast på 7,50% henholdsvis 8,00% 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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**1.769.104**	**1.161.632**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		271.880	0
Driftsresultat		**2.040.984**	**1.161.632**
Andre finansielle indtægter		10.753	2.808
Andre finansielle omkostninger	1	-271.401	-631.845
Årets resultat		**1.780.336**	**532.595**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.780.336	532.595
I alt	**1.780.336**	**532.595**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		32.300.000	31.700.000
Materielle anlægsaktiver	2	**32.300.000**	**31.700.000**
Anlægsaktiver		**32.300.000**	**31.700.000**
Andre tilgodehavender		793.796	505.995
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.910
Tilgodehavender		**793.796**	**510.905**
Andre værdipapirer	3	19.000	14.680
Værdipapirer og kapitalandele		**19.000**	**14.680**
Likvide beholdninger		**1.517.560**	**1.058.304**
Omsætningsaktiver		**2.330.356**	**1.583.889**
Aktiver		**34.630.356**	**33.283.889**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		8.067.500	8.067.500
Overført overskud		11.668.052	9.887.716
Egenkapital		**19.735.552**	**17.955.216**
Gæld til realkreditinstitutter		4.482.077	4.754.196
Prioritetsgæld, pantebreve		6.110.942	6.445.954
Huslejedepositum		787.712	919.498
Langfristede gældsforpligtelser	4	**11.380.731**	**12.119.648**
Gæld til realkreditinstitutter		272.119	298.702
Konvertible gældsbreve		442.734	418.749
Gæld, tilknyttede virksomheder		119.976	119.976
Anden gæld		2.674.725	2.367.079
Periodeafgrænsningsposter		4.519	4.519
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.514.073**	**3.209.025**
Gældsforpligtelser		**14.894.804**	**15.328.673**
Passiver		**34.630.356**	**33.283.889**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist-indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	8.067.500	9.887.716	17.955.216
Forslag til resultatdisponering		1.780.336	1.780.336
Egenkapital 31. december 2024	**8.067.500**	**11.668.052**	**19.735.552**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	271.401	631.845
	271.401	**631.845**

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	29.129.421
Tilgang	328.120
Kostpris 31. december 2024	**29.457.541**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	2.570.579
Årets værdireguleringer	271.880
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**2.842.459**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**32.300.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Algade 62	Egebjerg Bygade 1
Dagsværdi 31. december 2024	12.950.000	19.350.000

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 2024.

Ejendommen Algade 62 omfatter et udlejningsareal på 667 m2 udlejet til MexSteak Roskilde ApS.

Ejendommene er med udgangspunkt i afkastberegninger for 2024 optaget til en dagsværdi på 32,3 mio. kr. svarende til et afkast på 7,50% henholdsvis 8,00% for de to ejendomme.

3 | Andre værdipapirer

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Danske Aktier
Dagsværdi 31. december 2024	19.000

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.754.196	272.119	3.370.601	5.052.898
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	6.553.676	442.734	3.971.126	6.864.703
Huslejedepositum	787.712	0	787.712	919.498
	12.095.584	**714.853**	**8.129.439**	**12.837.099**

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse overfor långivere i kommanditselskabet.

Der er udstedt ejerpantebrev på 15.000 kr. til Ejerforeningen Algade 62.

Der er tinglyst hæftelser i ejendommen for 17.631 tkr. vedrørende prioritetsgæld som pr. balancedagen udgør 11.308 tkr.

	2024	2023
6 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ALGADE OG EGEBJERG BYGADE for 2024 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dags-værdi på balancedagen.

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.