

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Skomagergade, Roskilde  
Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42896861  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Michael Gregersen, formand  
Martin Kibsgaard Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S Skomagergade, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.03.2026

## Bestyrelse

**Michael Gregersen**  
formand

**Martin Kibsgaard Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Skomagergade, Roskilde

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Skomagergade, Roskilde for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13.03.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Kasper Vildrich Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendommen beliggende Skomagergade 19, 4000 Roskilde.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. 760.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 19 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 734.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>905.081</b>	<b>889.410</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		760.000	110.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.665.081</b>	<b>999.410</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(170.623)	(212.806)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.494.458</b>	<b>786.604</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.494.458	786.604
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.494.458</b>	<b>786.604</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		20.420.000	19.660.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>20.420.000</b>	<b>19.660.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.420.000</b>	<b>19.660.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		20.649	20.311
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.649</b>	<b>20.311</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>217.804</b>	<b>7.265</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>238.453</b>	<b>27.576</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.658.453</b>	<b>19.687.576</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		6.440.000	6.440.000
Overført overskud eller underskud		3.120.751	1.626.293
<b>Egenkapital</b>		<b>9.560.751</b>	<b>8.066.293</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.122.629	10.520.782
Deposita		274.995	269.182
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>10.397.624</b>	<b>10.789.964</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	417.309	511.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.056	22.710
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.179	45.572
Anden gæld		212.534	251.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>700.078</b>	<b>831.319</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.097.702</b>	<b>11.621.283</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.658.453</b>	<b>19.687.576</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.440.000	1.626.293	8.066.293
Årets resultat	0	1.494.458	1.494.458
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.440.000</b>	<b>3.120.751</b>	<b>9.560.751</b>

Den vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

## Noter

### 1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.333	3.275
Renteomkostninger i øvrigt	167.290	209.531
	<b>170.623</b>	<b>212.806</b>

### 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	19.062.599
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.062.599</b>
Dagsværdireguleringer primo	597.401
Årets dagsværdireguleringer	760.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.357.401</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.420.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,25% pr. 31.12.2025 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,1 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 276 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 1.135 kr. mod 1.108 kr. i indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 974 m<sup>2</sup>.

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer, hvor lejerne har uopsigelighed med tidligst fraflytning i 2028. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	417.309	511.562	10.122.629	8.625.835
Deposita	0	0	274.995	0
	<b>417.309</b>	<b>511.562</b>	<b>10.397.624</b>	<b>8.625.835</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb. Dog tidligst 31.12.2026.

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 158 t.kr

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 12.740 t.kr.

Der er etableret mellemværende med pengeinstitut, hvilket er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 1.200 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 20.420 t.kr. pr. 31.12.2025.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakter, herunder kontrakternes løbende betalinger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortiseringstillæg af finansielle forpligtelser mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.