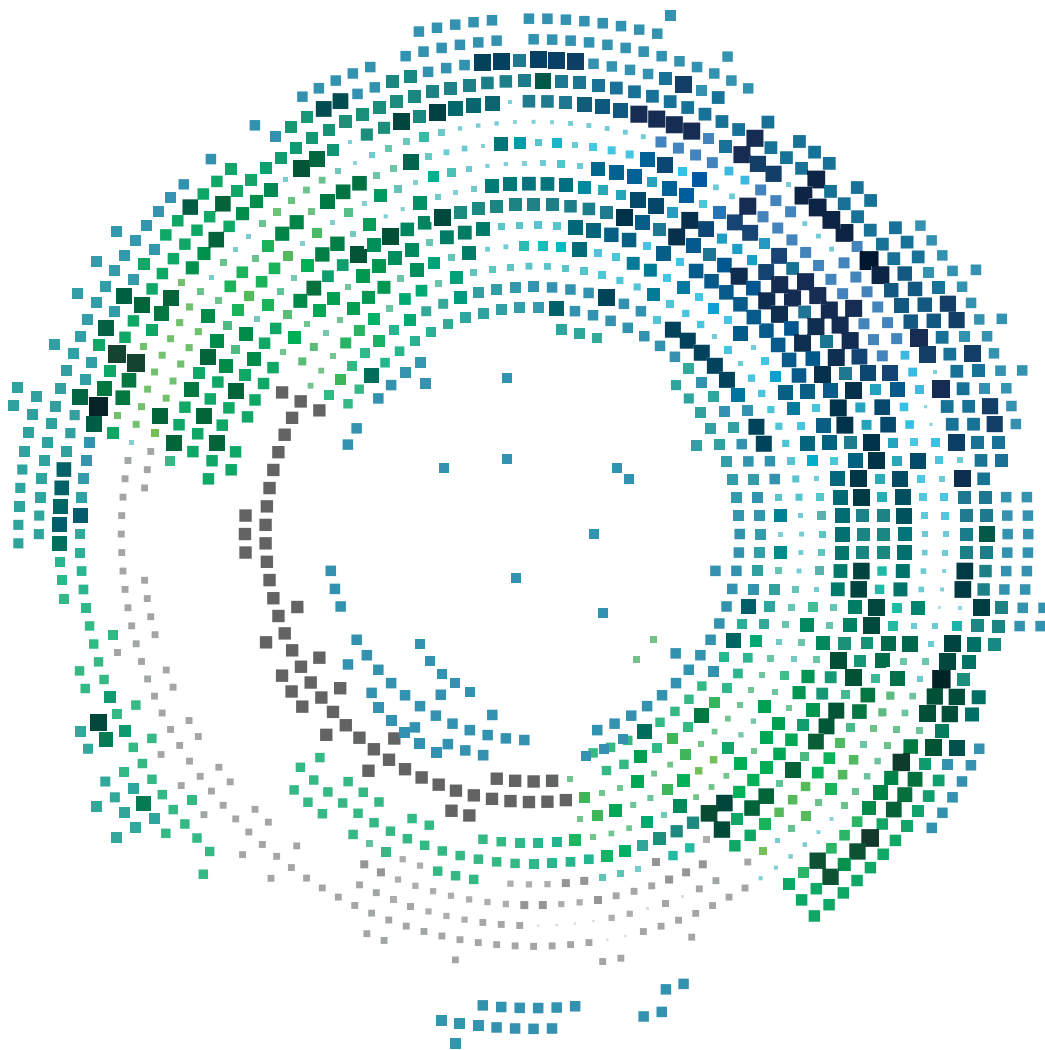




K/S Skomagergade, Roskilde

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 42896861

Årsrapport 11.12.2021 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.03.2022

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Skomagergade, Roskilde

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42896861

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 11.12.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

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 11.12.2021 - 31.12.2021 for K/S Skomagergade, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 11.12.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.03.2022

Bestyrelse

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 11.12.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.12.2021 - 31.12.2021 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 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.

Aarhus, den 01.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 11.12.2021 – 31.12.2021. Periodens resultat udviser et underskud på 592 t.kr. og er som forventet.

Virksomhedens lejeindtægter har ikke været påvirket af udbrud og spredning af COVID-19 og det vurderes ikke at have haft negativ indvirkning på ejendommens afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(558.573)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.599)
Driftsresultat		(561.172)
Andre finansielle omkostninger	1	(30.642)
Årets resultat		(591.814)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(591.814)
Resultatdisponering		(591.814)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme		19.060.000
Materielle aktiver	2	19.060.000
Anlægsaktiver		19.060.000
Andre tilgodehavender	3	13.277.793
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		6.440.000
Tilgodehavender		19.717.793
Omsætningsaktiver		19.717.793
Aktiver		38.777.793

Passiver

	Note	2021 kr.
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		6.440.000
Overført overskud eller underskud		(591.814)
Egenkapital		5.848.186
Gæld til realkreditinstitutter		11.990.390
Deposita		253.675
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.244.065
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	513.264
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.972.278
Anden gæld	5	18.200.000
Kortfristede gældsforpligtelser		20.685.542
Gældsforpligtelser		32.929.607
Passiver		38.777.793
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	6.440.000	0	6.440.000
Årets resultat	0	(591.814)	(591.814)
Egenkapital ultimo	6.440.000	(591.814)	5.848.186

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	30.642
	30.642

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	19.062.599
Kostpris ultimo	19.062.599
Årets dagsværdireguleringer	(2.599)
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.599)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.060.000

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

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,11% pr. 31.12.2021.

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.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.045 kr. mod 1.042 kr. i året.

Størrelsen på ejendommen udgør 974 m².

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har overtaget ejendommen pr. 20.12.2021. Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer, hvor lejerne har uopsigelse med tidligst fraflytning i 2028.

3 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består hovedsageligt af bevilget, endnu ikke udbetalt, realkreditlån med hovedstol på 12.740 t.kr. Lånet udbetales til selskabets bankkonto pr. 03.01.2022. Derudover består posten af tilgodehavende refusionsopgørelse og moms.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	513.264	11.990.390	10.188.594
Deposita	0	253.675	253.675
	513.264	12.244.065	10.442.269

5 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.
Anden gæld i øvrigt	18.200.000
	18.200.000

Anden gæld i øvrigt består hovedsageligt af skyldig købesum på 18.200 t.kr. for selskabets ejendom, der er overtaget pr. 20.12.2021. Købesummen er deponeret hos sælger pr. 04.01.2022.

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 primo 2022, 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 19.060 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 fratrasket 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 eksklusive 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 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.