

K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE

c/o Nectar Management A/S, Bornholmegade 3, 1266 København K
CVR-nr. 21 17 63 38

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. februar 2025

Peer Thomas Borg

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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE c/o Nectar Management A/S Bornholmegade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 21 17 63 38 Stiftet: 21. september 1998 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Søby Nielsen, formand
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2025

Bestyrelse:

Peter Søby Nielsen
Formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE 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 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.

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 27. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat udviser et overskud på 1.136 t.kr. og er påvirket af at der ikke er foretaget regulering af dagsværdien for investeringsejendomme i året.

For regnskabsåret 2025 forventes et positivt resultat.

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		1.239.385	810.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.600.000
Driftsresultat		1.239.385	-789.120
Andre finansielle indtægter		4.071	1.187
Andre finansielle omkostninger		-109.369	-125.886
Årets resultat		1.134.087	-913.819
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.134.087	-913.819
I alt		1.134.087	-913.819

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		22.500.000	22.500.000
Materielle anlægsaktiver	1	22.500.000	22.500.000
Anlægsaktiver		22.500.000	22.500.000
<hr/>			
Andre tilgodehavender		18.795	188.172
Periodeafgrænsningsposter		90.560	0
Tilgodehavender		109.355	188.172
Likvide beholdninger		1.468.073	611.036
Omsætningsaktiver		1.577.428	799.208
<hr/>			
Aktiver		24.077.428	23.299.208

Passiver

Stamkapital		16.000.000	16.000.000
Ej indbetalt stamkapital		-16.000.000	-16.000.000
Overført resultat		10.392.532	9.258.445
Egenkapital		10.392.532	9.258.445
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		12.181.333	12.599.517
Langfristede gældsforpligtelser	2	12.181.333	12.599.517
Gæld til realkreditinstitutter		417.621	400.680
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	35.910
Anden gæld		1.063.442	1.004.656
Kortfristede gældsforpligtelser		1.503.563	1.441.246
Gældsforpligtelser		13.684.896	14.040.763
<hr/>			
Passiver		24.077.428	23.299.208
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Stamkapital	Ej indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	16.000.000	-16.000.000	9.258.445	9.258.445
Forslag til resultatdisponering			1.134.087	1.134.087
Egenkapital 31. december 2024	16.000.000	-16.000.000	10.392.532	10.392.532

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendomme
Kostpris 1. januar 2024	13.425.537
Kostpris 31. december 2024	13.425.537
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	9.074.463
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	9.074.463
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	22.500.000

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

kr.	Investeringsjendomme
Dagsværdi 31. december 2024	22.500.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør DKK 22.500.000 pr. 31. december 2024 (2023: DKK 22.500.000), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 5,5% (2023: 5,5%).

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5%.

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 22.500.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis DKK 20.700.000 og DKK 24.700.000

Noter

2 | 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	12.598.954	417.621	7.602.558	13.000.197
	12.598.954	417.621	7.602.558	13.000.197

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 12.598 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt 22.500 t.kr., samt transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pant i grunde og bygninger på 75 tkr.

4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024 2023

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

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