

## **K/S Skomagergade 32, Roskilde**

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2020**

(22. regnskabsår)

CVR nr. 21 83 49 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. maj 2021

---

Astrid Meldgaard Anthonisen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                            | Side    |
|--------------------------------------------|---------|
| Ledelsespåtegning                          | 3       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6   |
| Selskabsoplysninger                        | 7       |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9 - 10  |
| Resultatopgørelse                          | 11      |
| Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver    | 12      |
| Balance pr. 31. december 2020 - Passiver   | 13      |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14      |
| Noter til årsrapporten                     | 15 - 17 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Skomagergade 32, Roskilde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2021

I bestyrelsen:

---

Lars Thaysen (formand)

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

**Til kapitalejerne i K/S Skomagergade 32, Roskilde**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Skomagergade 32, Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### **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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**

### **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 revision 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 revisionen 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 5. maj 2021

**EY**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

mne24830

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                     |                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Skomagergade 32, Roskilde<br>c/o Habro Fund Management a/s<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K          |
|                     | CVR-nr.: 21 83 49 98<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020                    |
| <b>Komplementar</b> | Skomagergade 32, 1999 ApS                                                                                    |
| <b>Bestyrelse</b>   | Lars Thaysen (formand)                                                                                       |
| <b>Selskabsadm.</b> | Habro Fund Management a/s<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K                                               |
| <b>Revision</b>     | EY<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36<br>2000 Frederiksberg<br>CVR-nr: 30 70 02 28 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.570.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 545.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.115.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 5.741. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 40 (10,00%) egne anparter i selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Skomagergade 32, Roskilde for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter fra pengeinstitutter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger til pengeinstitutter og andre långivere.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

### **BALANCEN**

#### **Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

#### **Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2020

|                                        | Note | 2020<br>dkk      | 2019<br>dkk      |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Lejeindtægter                          |      | 2.759.785        | 2.624.559        |
| Driftsomkostninger                     | 1    | -343.462         | -371.549         |
| <b>Nettoleje</b>                       |      | <b>2.416.323</b> | <b>2.253.010</b> |
| Administrationsomkostninger            | 2    | -234.938         | -224.158         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>2.181.385</b> | <b>2.028.852</b> |
| Finansielle indtægter                  | 3    | 0                | 161              |
| Finansielle omkostninger               | 4    | -611.791         | -690.328         |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>    |      | <b>1.569.594</b> | <b>1.338.685</b> |
| Værdireguleringer                      | 5    | 545.000          | 499.000          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  |      | <b>2.114.594</b> | <b>1.837.685</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      |                  |                  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | 2.114.594        | 1.837.685        |
|                                        |      | <b>2.114.594</b> | <b>1.837.685</b> |

**BALANCE PR. 31. december 2020**

**AKTIVER**

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2020<br/>dkk</u> | <u>31.12.2019<br/>dkk</u> |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                           |                           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                           |                           |
| Investeringsjendomme                  | 6           | <u>43.087.000</u>         | <u>42.542.000</u>         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <u><b>43.087.000</b></u>  | <u><b>42.542.000</b></u>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <u><b>43.087.000</b></u>  | <u><b>42.542.000</b></u>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                           |                           |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                           |                           |
| Andre tilgodehavender                 | 7           | 0                         | 10.528                    |
| Periodeafgrænsningsposter             |             | <u>13.447</u>             | <u>13.333</u>             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <u><b>13.447</b></u>      | <u><b>23.861</b></u>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <u><b>1.075.528</b></u>   | <u><b>1.017.985</b></u>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <u><b>1.088.975</b></u>   | <u><b>1.041.846</b></u>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <u><b>44.175.975</b></u>  | <u><b>43.583.846</b></u>  |

# BALANCE PR. 31. december 2020

## PASSIVER

|                                                     | Note | 31.12.2020<br>dkk | 31.12.2019<br>dkk |
|-----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                                  |      |                   |                   |
| Stamkapitalen udgør kr. 40.000.000.                 |      |                   |                   |
| Kontant andel af stamkapital                        |      | 2.100.000         | 1.600.000         |
| Overført resultat                                   |      | 3.640.599         | 1.576.005         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                            |      | <b>5.740.599</b>  | <b>3.176.005</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |      |                   |                   |
| Prioritetsgæld, Realkredit Danmark                  | 8    | 18.827.620        | 20.020.930        |
| Prioritetsgæld, Realkredit Danmark                  | 9    | 15.966.768        | 16.919.991        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>34.794.388</b> | <b>36.940.921</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>              |      |                   |                   |
| Prioritetsgæld, Realkredit Danmark                  | 9    | 2.146.534         | 2.167.168         |
| Anden gæld                                          | 10   | 1.494.454         | 1.299.752         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>3.640.988</b>  | <b>3.466.920</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                      |      | <b>38.435.376</b> | <b>40.407.841</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               |      | <b>44.175.975</b> | <b>43.583.846</b> |
| Personaleforhold                                    | 11   |                   |                   |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 12   |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                             | 2020<br>dkk      | 2019<br>dkk      |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                          |                  |                  |
| Stamkapitalen udgør:                        |                  |                  |
| 400 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo | 40.000.000       | 40.000.000       |
| Den kontante andel af stamkapital udgør:    |                  |                  |
| 400 kommanditanparter á kr. 4.000, primo    | 1.600.000        | 700.000          |
| Ændring i året                              | 500.000          | 900.000          |
| 400 kommanditanparter á kr. 5.250, ultimo   | 2.100.000        | 1.600.000        |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter       | 37.900.000       | 38.400.000       |
| Resthæftelse, egne anparter                 | 3.790.000        | 3.840.000        |
| Resthæftelse. i alt, efter egne anparter    | 34.110.000       | 34.560.000       |
| Pr. anpart                                  | 94.750           | 96.000           |
| <b>Overført resultat</b>                    |                  |                  |
| Overført resultat, primo                    | 1.576.005        | -171.680         |
| Hensat til tab vedr. egne anparter          | -50.000          | -90.000          |
| Overført af årets resultat                  | 2.114.594        | 1.837.685        |
| Overført resultat, ultimo                   | 3.640.599        | 1.576.005        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                    | <b>5.740.599</b> | <b>3.176.005</b> |

Kommanditselskabet ejer 40 (10,00%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

|                                           | 2020<br>dkk    | 2019<br>dkk    |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Driftsomkostninger</b>               |                |                |
| Vedligeholdelse af ejendommen             | 44.088         | 60.420         |
| Ejendomsskat                              | 253.464        | 251.498        |
| Bygningsforsikring                        | 9.358          | 9.280          |
| Ejendomsadministration                    | 36.552         | 35.660         |
| Udarbejdelse af fællesregnskab            | 0              | -3.509         |
| Konsulenthonorar, ombygning               | 0              | 18.200         |
| <b>Driftsomkostninger i alt</b>           | <b>343.462</b> | <b>371.549</b> |
| <b>2 Administrationsomkostninger</b>      |                |                |
| Bestyrelseshonorar                        | 50.000         | 50.000         |
| Revision                                  | 21.000         | 21.000         |
| Lovpligtig regnskabsindberetning          | 2.500          | 2.500          |
| Selskabsadministration                    | 146.208        | 142.642        |
| Advokat                                   | 7.000          | 0              |
| Habro, genbekræftelse af resthæftelse     | 0              | 1.000          |
| Bestyrelsesansvarsforsikring              | 3.219          | 3.219          |
| Rejseomkostninger                         | 387            | 0              |
| Gebyrer, PBS, bank m.v.                   | 4.624          | 3.797          |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>  | <b>234.938</b> | <b>224.158</b> |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>            |                |                |
| Renter, investorer                        | 0              | 161            |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>        | <b>0</b>       | <b>161</b>     |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>         |                |                |
| Renter, prioritetslån, Realkredit Danmark | 593.183        | 674.709        |
| Renter, pengeinstitutter                  | 6.693          | 4.355          |
| Renter, komplementarselskab               | 11.915         | 11.264         |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>     | <b>611.791</b> | <b>690.328</b> |

## NOTER

|                                                                                                                                            | 2020<br>dkk       | 2019<br>dkk       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5 Regulering til dagsværdier</b>                                                                                                        |                   |                   |
| Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6                                                                                               | 545.000           | 499.000           |
| <b>Regulering til dagsværdier i alt</b>                                                                                                    | <b>545.000</b>    | <b>499.000</b>    |
| <b>6 Investeringsejendomme</b>                                                                                                             |                   |                   |
| Anskaffelsessum ultimo                                                                                                                     | 54.152.300        | 54.152.300        |
| Regulering til dagsværdi primo                                                                                                             | -11.610.300       | -12.109.300       |
| Årets regulering                                                                                                                           | 545.000           | 499.000           |
| Regulering til dagsværdi ultimo                                                                                                            | -11.065.300       | -11.610.300       |
| <b>Dagsværdi</b>                                                                                                                           | <b>43.087.000</b> | <b>42.542.000</b> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:                                                         |                   |                   |
| Nettolejeindtægt                                                                                                                           | 2.790.963         | 2.759.784         |
| Driftsomkostninger                                                                                                                         | -356.593          | -355.874          |
| Afkastkrav                                                                                                                                 | 5,65%             | 5,65%             |
| Tillæg/fradrag, lejerabatter, tomgang m.v.                                                                                                 | 0                 | -5.313            |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:                                                                                    |                   |                   |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%                                                                                     | 41.261.280        | 40.739.373        |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%                                                                                         | 45.081.769        | 44.511.537        |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. |                   |                   |
| <b>7 Tilgodehavender</b>                                                                                                                   |                   |                   |
| Fællesregnskab                                                                                                                             | 0                 | 10.528            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                                                                                                               | <b>0</b>          | <b>10.528</b>     |

## NOTER

|                                                                                                                               | 2020<br>dkk      | 2019<br>dkk      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>8 Prioritetsgæld</b>                                                                                                       |                  |                  |
| Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, oprindeligt dkk<br>23.623.000, nominelt                                                   | 20.020.930       | 21.225.488       |
| <u>Langfristet del:</u>                                                                                                       |                  |                  |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen                                                                                     | 14.073.926       | 15.232.614       |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen                                                                                  | 4.753.694        | 4.788.316        |
| Langfristet del, i alt                                                                                                        | 18.827.620       | 20.020.930       |
| <u>Kortfristet del:</u>                                                                                                       |                  |                  |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen                                                                                        | 1.193.310        | 1.204.558        |
| Lånets løbetid er til 31. december 2037. Renten fastsættes hvert år, og er pr. 1. januar 2021 fastsat til 2,14% inkl. bidrag. |                  |                  |
| <b>9 Prioritetsgæld</b>                                                                                                       |                  |                  |
| Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, oprindeligt dkk<br>26.338.000, nominelt                                                   | 16.919.992       | 17.882.601       |
| <u>Langfristet del:</u>                                                                                                       |                  |                  |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen                                                                                     | 12.169.475       | 13.093.422       |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen                                                                                  | 3.797.293        | 3.826.569        |
| Langfristet del, i alt                                                                                                        | 15.966.768       | 16.919.991       |
| <u>Kortfristet del:</u>                                                                                                       |                  |                  |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen                                                                                        | 953.224          | 962.610          |
| Lånets løbetid er til 31. december 2038. Renten fastsættes hvert år, og er pr. 1. januar 2021 fastsat til 2,14% inkl. bidrag. |                  |                  |
| <b>10 Anden gæld</b>                                                                                                          |                  |                  |
| Mellemregning med Skomagergade 32, 1999 ApS                                                                                   | 170.792          | 161.456          |
| Deposita                                                                                                                      | 624.941          | 612.688          |
| Fællesregnskab                                                                                                                | 1.150            | 0                |
| Skyldig moms                                                                                                                  | 659.130          | 473.087          |
| Skyldige omkostninger                                                                                                         | 38.441           | 52.521           |
| <b>Anden gæld i alt</b>                                                                                                       | <b>1.494.454</b> | <b>1.299.752</b> |

**11 Personaleforhold**  
Der har ikke været ansatte i årets løb.

## **12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

### **Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 43.087 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

### **Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.