

K/S Skomagergade 32, Roskilde

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

Årsrapport for 2022

(24. regnskabsår)

CVR nr. 21 83 49 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. april 2023

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 27. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

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 27. april 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Skomagergade 32, Roskilde c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 21 83 49 98 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
Komplementar	Skomagergade 32, 1999 ApS Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Lars Thaysen (formand)
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -214.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 101.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 315.

Den ene af lejerne i selskabets ejendom er fraflyttet lejemålet pr. 6. januar 2023. Der er iværksat arbejde med udlejning af det ledige lejemål, og der har været henvendelse fra interesserede lejere, men det har endnu ikke resulteret i en ny udlejning.

Ledelsen forventer en udlejning i løbet af 2023, og der vil i 2023 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift, og derfor aflægges ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 8.306. 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

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 2022 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 2022

	Note	2022 dkk	2021 dkk
Lejeindtægter		1.465.798	2.820.399
Driftsomkostninger	1	-658.566	-614.011
Nettoleje		807.232	2.206.388
Administrationsomkostninger	2	-306.436	-287.667
Resultat før finansielle poster		500.796	1.918.721
Finansielle indtægter	3	4.538	0
Finansielle omkostninger	4	-719.046	-793.140
Resultat før værdiregulering		-213.712	1.125.581
Værdireguleringer	5	-101.000	-2.025.000
ÅRETS RESULTAT		-314.712	-899.419
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-314.712	-899.419
		-314.712	-899.419

BALANCE PR. 31. december 2022

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022 dkk</u>	<u>31.12.2021 dkk</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	6	<u>40.961.000</u>	<u>41.062.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>40.961.000</u>	<u>41.062.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>40.961.000</u>	<u>41.062.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	404.359	44.131
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.866</u>	<u>14.861</u>
Tilgodehavender i alt		<u>423.225</u>	<u>58.992</u>
Likvide beholdninger		<u>149.155</u>	<u>453.026</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>572.380</u>	<u>512.018</u>
AKTIVER I ALT		<u>41.533.380</u>	<u>41.574.018</u>

BALANCE PR. 31. december 2022

PASSIVER

	Note	31.12.2022 dkk	31.12.2021 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 40.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		6.300.000	3.600.000
Overført resultat		2.006.468	2.591.180
EGENKAPITAL I ALT		8.306.468	6.191.180
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	8	16.704.491	17.630.033
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	14.283.761	15.009.858
Langfristede gældsforpligtelser i alt		30.988.252	32.639.891
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	1.651.639	2.154.496
Anden gæld	10	587.021	588.451
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.238.660	2.742.947
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		33.226.912	35.382.838
PASSIVER I ALT		41.533.380	41.574.018
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 dkk	2021 dkk
Egenkapital		
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. 9.000, primo	3.600.000	2.100.000
Ændring i året	2.700.000	1.500.000
400 kommanditanparter á kr. 15.750, ultimo	6.300.000	3.600.000
Resthæftelse i alt, før egne anparter	33.700.000	36.400.000
Resthæftelse, egne anparter	3.370.000	3.640.000
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	30.330.000	32.760.000
Pr. anpart	84.250	91.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.591.180	3.640.599
Hensat til tab vedr. egne anparter	-270.000	-150.000
Overført af årets resultat	-314.712	-899.419
Overført resultat, ultimo	2.006.468	2.591.180
Egenkapital i alt	8.306.468	6.191.180

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

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
1 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendommen	290.981	313.422
Ejendomsskat	253.159	253.189
Bygningsforsikring	10.430	9.934
Ejendomsadministration	38.695	37.466
Varme, vand og el	57.336	0
Andre driftsomkostninger	7.965	0
Driftsomkostninger i alt	658.566	614.011
2 Administrationsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Revision	25.750	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Selskabsadministration	154.782	149.863
Advokat	0	26.000
Konsulent, udlejning af ejendom	61.164	27.827
Habro, honorar genbekræftelse resthæftelse	1.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	1.070	1.038
Gebyrer, PBS, bank m.v.	6.951	6.220
Administrationsomkostninger i alt	306.436	287.667
3 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	4.538	0
Finansielle indtægter i alt	4.538	0
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, Realkredit Danmark	701.942	771.569
Renter, pengeinstitutter	3.772	8.967
Renter, komplementarselskab	13.332	12.604
Finansielle omkostninger i alt	719.046	793.140

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
5 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	-101.000	-2.025.000
Regulering til dagsværdier i alt	-101.000	-2.025.000
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum ultimo	54.152.300	54.152.300
Regulering til dagsværdi primo	-13.090.300	-11.065.300
Årets regulering	-101.000	-2.025.000
Regulering til dagsværdi ultimo	-13.191.300	-13.090.300
Dagsværdi	40.961.000	41.062.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	2.284.691	2.745.363
Driftsomkostninger	-323.884	-358.993
Afkastkrav	4,68%	5,65%
Tillæg/fradrag, lejerabatter, tomgang m.v.	-936.438	-1.175.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	38.883.870	39.322.085
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	43.272.569	42.963.019
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavender, lejere	39.886	0
Tilgodehavender, investorer	312.839	28.201
Fællesregnskab	51.634	15.930
Tilgodehavender i alt	404.359	44.131

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
8 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, oprindeligt dkk 23.623.000, nominelt	17.630.033	18.827.620
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	12.687.830	12.867.491
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.016.661	4.762.542
Langfristet del, i alt	16.704.491	17.630.033
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	925.542	1.197.587
Lånets løbetid er til 31. december 2037. Renten fastsættes hvert år, og er pr. 1. januar 2023 fastsat til 5,58% inkl. bidrag.		
9 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, oprindeligt dkk 26.338.000, nominelt	15.009.858	15.966.767
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	11.133.102	11.204.206
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.150.659	3.805.652
Langfristet del, i alt	14.283.761	15.009.858
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	726.097	956.909
Lånets løbetid er til 31. december 2038. Renten fastsættes hvert år, og er pr. 1. januar 2023 fastsat til 5,58% inkl. bidrag.		
10 Anden gæld		
Mellemregning med Skomagergade 32, 1999 ApS	191.104	180.663
Gæld, investorer	0	25.000
Deposita	150.000	39.840
Skyldig moms	128.551	263.837
Skyldige omkostninger	117.366	79.111
Anden gæld i alt	587.021	588.451

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 40.961 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.