



K/S Skomagergade 7, Roskilde

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 21 17 63 38)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

18. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
4. april 2016

Dirigent

| | |
|-----------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 4 |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalforklaring | 12 |
| Noter | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Skomagergade 7, Roskilde.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 23.03.2016

Bestyrelse:



Peter Søby Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Skomagergade 7, Roskilde.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Skomagergade 7, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23.03.2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabet | K/S Skomagergade 7, Roskilde c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 21 17 63 38 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 4. april 2016 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby |
| Bestyrelse | Peter Søby Nielsen Jyllingehøj 18 4040 Jyllinge |
| Bankforbindelse | Nordea |
| Hovedaktivitet | Udlejning af fast ejendom |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|------|--------------------------|----------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 2.340.286 | 1.875 |
| Driftsomkostninger | | -374.125 | -263 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-130.183</u> | <u>-131</u> |
| Bruttofortjeneste | | 1.835.978 | 1.481 |
| Værdireguleringer | 2 | <u>2.743.090</u> | <u>-2.448</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 4.579.068 | -967 |
| Finansieringsomkostninger | | <u>-141.650</u> | <u>-193</u> |
| Årets resultat | | <u><u>4.437.418</u></u> | <u><u>-1.160</u></u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Årets resultat | | 4.437.418 | -1.160 |
| Overført fra tidligere år | | <u>12.835.917</u> | <u>14.496</u> |
| Til disposition | | <u><u>17.273.335</u></u> | <u><u>13.336</u></u> |
| Fordeles således: | | | |
| Udlodning | | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | | <u>16.773.335</u> | <u>12.836</u> |
| Disponeret | | <u><u>17.273.335</u></u> | <u><u>13.336</u></u> |

BALANCE pr. 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---------------------------------|------|--------------------------|----------------------|
| AKTIVER | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1/4 | <u>29.535.000</u> | <u>26.783</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>29.535.000</u> | <u>26.783</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>29.535.000</u> | <u>26.783</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | <u>7.289</u> | <u>2</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.252.940</u> | <u>729</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>1.260.229</u> | <u>731</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>30.795.229</u></u> | <u><u>27.514</u></u> |

BALANCE pr. 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|------|-------------------|---------------|
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 16.000.000) | | | |
| Overført resultat i alt | | <u>16.773.335</u> | <u>12.836</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>16.773.335</u> | <u>12.836</u> |
| Gæld | | | |
| Langfristet gæld | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | <u>11.768.335</u> | <u>12.615</u> |
| Langfristet gæld | | <u>11.768.335</u> | <u>12.615</u> |
| Kortfristet gæld | | | |
| Prioritetsgæld | 6 | 832.000 | 788 |
| Anden gæld | | <u>1.421.559</u> | <u>1.275</u> |
| Kortfristet gæld | | <u>2.253.559</u> | <u>2.063</u> |
| GÆLD I ALT | | <u>14.021.894</u> | <u>14.678</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>30.795.229</u> | <u>27.514</u> |
| Personaleforhold | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Andre forpligtelser | 8 | | |
| Nærtstående parter | 9 | | |

EGENKAPITALFORKLARING

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|--------------------------|----------------------|
| Opkrævet del af kommanditkapital primo | 2.675.200 | 2.675 |
| Tilbagebetaling af stamkapital | <u>-2.675.200</u> | <u>-2.675</u> |
| Kommanditkapital | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Overført resultat tidligere år | 12.835.917 | 14.496 |
| Overført af årets resultat | 4.437.418 | -1.160 |
| Udlodning | <u>-500.000</u> | <u>-500</u> |
| Overført resultat i alt | <u>16.773.335</u> | <u>12.836</u> |
| Egenkapital i alt | <u><u>16.773.335</u></u> | <u><u>12.836</u></u> |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------------------|---------------|
| 1 Lejeindtægter | | |
| I indtægten er der indeholdt et engangsbeløb fra en tidligere lejer i forbindelse med indgåelse af nyt lejemål af disse lokaler. | | |
| 2 Værdireguleringer | | |
| Opskrivning af ejendom | 2.752.000 | 0 |
| Nedskrivning af ejendom | 0 | -2.455 |
| Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst | 0 | 7 |
| Regulering af gæld til dagsværdi | <u>-8.910</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer | <u>2.743.090</u> | <u>-2.448</u> |
| Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt: | | |
| Skomagergade 7, 4000 Roskilde | <u>6,25%</u> | <u>6,25%</u> |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| 3 Personaleforhold | | |
| Der har ikke været ansatte i årets løb. | | |
| Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen. | | |
| 4 Investeringsejendomme | | |
| Saldo pr. 1/1 2015 | 13.425.537 | 13.426 |
| Årets tilgang, bygning | 0 | 0 |
| Årets afgang, bygning | 0 | 0 |
| | <u>13.425.537</u> | <u>13.426</u> |
| Kostpris pr. 31/12 2015 | 13.425.537 | 13.426 |
| Opskrivninger | | |
| Opskrivninger pr. 1/1 2015 | 13.357.463 | 15.812 |
| Årets opskrivninger | 2.752.000 | 0 |
| Tilbageførte opskrivninger | 0 | -2.455 |
| | <u>16.109.463</u> | <u>13.357</u> |
| Opskrivninger pr. 31/12 2015 | 16.109.463 | 13.357 |
| Værdiregulering pr. 31/12 2015 | 16.109.463 | 13.357 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 | <u>29.535.000</u> | <u>26.783</u> |

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|--------------------------|----------------------|
| 5 Prioritetsgæld, langfristet | | |
| Nordea Kredit 16 mio. kr. | <u>12.579.972</u> | <u>13.392</u> |
| Prioritetsgæld, nominel | <u>12.579.972</u> | <u>13.392</u> |
| Kursregulering primo | 11.453 | 18 |
| Årets kursregulering | <u>8.910</u> | <u>-7</u> |
| Kursregulering ultimo | <u>20.363</u> | <u>11</u> |
| Prioritetsgæld, kursreguleret | 12.600.335 | 13.403 |
| Heraf kortfristet del | <u>-832.000</u> | <u>-788</u> |
| Prioritetsgæld | <u><u>11.768.335</u></u> | <u><u>12.615</u></u> |
| Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 8.420 efter 5 år. | | |
| 6 Prioritetsgæld, kortfristet | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | <u>832.000</u> | <u>788</u> |
| Prioritetsgæld | <u><u>832.000</u></u> | <u><u>788</u></u> |

7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 30.795 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

8 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.

Selskabet har en tinglyst hæftelse til ejerforeningen Skomager Hus på kr. 75.000.

9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Skomagergade 7, Roskilde har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Skomagergade 7, Roskilde har haft transaktioner med i regnskabsåret:
Mellemregning med Skomagergade 7. 1998 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.