



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE**

**C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 1266 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. marts 2023

---

Peer Thomas Borg

**CVR-NR. 21 17 63 38**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE  
c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 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

**Pengeinstitut** Nykredit

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2023

Bestyrelse:

---

Peter Søby Nielsen  
Formand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne af K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

### 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 9. marts 2023

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 2022 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat udviser et underskud på -3.589 t.kr. og anses ikke for tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2023 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.012.695</b>	<b>1.352.464</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.500.000	-1.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-3.487.305</b>	<b>352.464</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-101.513	-69.895
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.588.818</b>	<b>282.569</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-3.588.818	282.569
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.588.818</b>	<b>282.569</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		24.100.000	28.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>24.100.000</b>	<b>28.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.100.000</b>	<b>28.600.000</b>
Andre tilgodehavender.....		438.542	224.738
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>438.542</b>	<b>224.738</b>
Likvide beholdninger.....		129.857	83.331
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>568.399</b>	<b>308.069</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.668.399</b>	<b>28.908.069</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> kr.
Stamkapital.....		16.000.000	16.000.000
Ej indbetalt stamkapital.....		-16.000.000	-16.000.000
Overført resultat.....		10.172.264	13.761.082
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>10.172.264</b>	<b>13.761.082</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.996.673	13.384.129
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>12.996.673</b>	<b>13.384.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		391.954	405.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.497	44.654
Anden gæld.....		1.073.011	1.312.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.499.462</b>	<b>1.762.858</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.496.135</b>	<b>15.146.987</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.668.399</b>	<b>28.908.069</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Stamkapital	Ej indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	16.000.000	-16.000.000	13.761.082	13.761.082
Forslag til resultatdisponering.....			-3.588.818	-3.588.818
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>16.000.000</b>	<b>-16.000.000</b>	<b>10.172.264</b>	<b>10.172.264</b>

## NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1</b>
	Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	13.425.537	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>13.425.537</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	15.174.463	
Årets værdireguleringer.....	-4.500.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>10.674.463</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>24.100.000</b>	

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

	Erhvervsjendom
Dagsværdi 31. december 2022.....	24.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.500.000

Dagsværdien udgør DKK 24.100.000 pr. 31. december 2022 (2021: DKK 28.600.000), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 med et afkastkrav på 5% (2021: 6,25%).

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

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 22.000.000 og DKK 26.700.000

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.388.627	391.954	9.961.537	13.789.892	
	<b>13.388.627</b>	<b>391.954</b>	<b>9.961.537</b>	<b>13.789.892</b>	

## Eventualposter mv. 3

### Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale og forvalteraftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2023. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 40 t.kr.

Selskabet har tinglyst hæftelse til ejerforeningen Skomagerhus på 75 t.kr.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 16.120 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 24.100 t.kr., samt transport i lejeindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S SKOMAGERGADE 7. ROSKILDE for 2022 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. Opkrævede 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.