K/S Skomagergade 32, Roskilde

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

Årsrapport for 2018

(20. regnskabsår)

CVR nr. 21 83 49 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. april 2019

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 4. april 2019

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 4. april 2019

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 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 2018
Komplementar	Skomagergade 32, 1999 ApS	
Bestyrelse	Lars Thaysen (formand)	
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K	
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr:	30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet
Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2018
Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 196.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 956.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 760.

Egenkapital pr. 31. december 2018
Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 528.

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 2018 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

Investeringsejendomme 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 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter	1	2.096.687	2.258.720
Driftsomkostninger	2	-873.166	-507.159
Nettoleje		**1.223.521**	**1.751.561**
Administrationsomkostninger	3	-221.139	-217.842
Resultat før finansielle poster		**1.002.382**	**1.533.719**
Finansielle omkostninger	4	-806.258	-703.072
Resultat før værdiregulering		**196.124**	**830.647**
Værdireguleringer	5	-956.000	-3.411.000
ÅRETS RESULTAT		**-759.876**	**-2.580.353**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-759.876	-2.580.353
		-759.876	**-2.580.353**

BALANCE PR. 31. december 2018

AKTIVER

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	42.043.000	42.999.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**42.043.000**	**42.999.000**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**42.043.000**	**42.999.000**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	4.841	0
Periodeafgrænsningsposter		13.222	0
Tilgodehavender i alt		**18.063**	**0**
Likvide beholdninger		**104.811**	**1.442.485**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**122.874**	**1.442.485**
AKTIVER I ALT		**42.165.874**	**44.441.485**

BALANCE PR. 31. december 2018

PASSIVER

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 40.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		700.000	0
Overført resultat		-171.680	658.196
EGENKAPITAL I ALT	8	**528.320**	**658.196**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	21.225.487	22.419.497
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	17.882.601	18.836.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**39.108.088**	**41.255.797**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	2.147.709	2.110.702
Anden gæld	11	381.757	416.790
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**2.529.466**	**2.527.492**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**41.637.554**	**43.783.289**
PASSIVER I ALT		**42.165.874**	**44.441.485**
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Nettolejeindtægter	2.096.687	2.258.720
	Lejeindtægter i alt	**2.096.687**	**2.258.720**
2	**Driftsomkostninger**		
	Vedligeholdelse af ejendommen	339.095	80.068
	Ejendomsskat	358.068	357.416
	Bygningsforsikring	12.960	12.883
	Lejers andel af driftsomkostninger	-48.265	0
	Ejendomsadministration	34.791	33.942
	Udarbejdelse af fællesregnskab	5.000	0
	Konsulenthonorar, udlejning	171.517	22.850
	Driftsomkostninger i alt	**873.166**	**507.159**
3	**Administrationsomkostninger**		
	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	Revision	21.000	21.000
	Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
	Selskabsadministration	139.163	135.769
	Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
	Rejseomkostninger	1.390	1.156
	Gebyrer, PBS, bank m.v.	3.867	4.198
	Administrationsomkostninger i alt	**221.139**	**217.842**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetslån, Realkredit Danmark	789.330	687.964
	Renter, pengeinstitutter	6.283	5.047
	Renter, komplementarselskab	10.645	10.061
	Finansielle omkostninger i alt	**806.258**	**703.072**

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
5	**Regulering til dagsværdier**		
	Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	-956.000	-3.411.000
	Regulering til dagsværdier i alt	**-956.000**	**-3.411.000**
6	**Investeringsejendomme**		
	Anskaffelsessum primo	54.152.300	54.152.300
	Anskaffelsessum ultimo	54.152.300	54.152.300
	Regulering til dagsværdi primo	-11.153.300	-7.742.300
	Årets regulering	-956.000	-3.411.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	-12.109.300	-11.153.300
	Dagsværdi	**42.043.000**	**42.999.000**
	Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
	Nettolejeindtægt	2.736.238	2.997.057
	Driftsomkostninger	-352.938	-489.319
	Afkastkrav	5,65%	5,75%
	Tillæg/fradrag, lejerabatter, tomgang m.v.	-140.271	-614.063
	Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
	Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	40.261.517	41.207.375
	Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	43.989.435	44.953.500
	Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7	**Tilgodehavender**		
	Fællesregnskab	4.841	0
	Tilgodehavender i alt	**4.841**	**0**

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
8	**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. 0, primo	0	0
	Ændring i året	700.000	0
	400 kommanditanparter á kr. 1.750, ultimo	700.000	0
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	39.300.000	40.000.000
	Resthæftelse, egne anparter	3.930.000	4.000.000
	Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	35.370.000	36.000.000
	Pr. anpart	98.250	100.000
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	658.196	3.238.549
	Hensat til tab vedr. egne anparter	-70.000	0
	Overført af årets resultat	-759.876	-2.580.353
	Overført resultat, ultimo	-171.680	658.196
	Egenkapital i alt	**528.320**	**658.196**

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

NOTER

		2018 dkk	2017 dkk
9	**Prioritetsgæld**		
	Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, oprindeligt dkk 23.623.000, nominelt	22.419.497	23.623.000
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.464.881	17.629.256
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.760.606	4.790.241
	Langfristet del, i alt	21.225.487	22.419.497
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.194.010	1.203.503

Lånets løbetid er til 31. december 2037. Renten fastsættes hvert år, og er pr. 1. januar 2019 fastsat til 1,67% inkl. bidrag.

10	**Prioritetsgæld**		
	Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, oprindeligt dkk 26.338.000, nominelt	18.836.300	19.743.499
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	14.080.405	15.175.178
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.802.196	3.661.122
	Langfristet del, i alt	17.882.601	18.836.300
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	953.699	907.199

Lånets løbetid er til 31. december 2038. Renten fastsættes hvert år, og er pr. 1. januar 2019 fastsat til 1,67% inkl. bidrag.

11	**Anden gæld**		
	Mellemregning med Skomagergade 32, 1999 ApS	152.589	144.212
	Skyldig moms	185.826	249.078
	Skyldige omkostninger	43.342	23.500
	Anden gæld i alt	**381.757**	**416.790**

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 42.043 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.