

**K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2. København  
Østergade 20, 3600 Frederikssund**

---

**Årsrapport for  
2021**

---

**CVR-nr. 24 25 49 68**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022.

---

**Lars Wismann**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2. København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 20. april 2022

### Bestyrelse

Jørn Andersen  
Formand

Hans Egon Rasmussen

Lars Wismann

### Komplementar

Skindergade/Fiolstræde. 1999  
ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kommanditisterne i K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2. København

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2. København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 virksomheden 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 20. april 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2. København Østergade 20 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 24 25 49 68
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Andersen, Formand Hans Egon Rasmussen Lars Wismann
<b>Komplementar</b>	Skindergade/Fiolstræde. 1999 ApS
<b>Administrator</b>	Lotte Engel , Administrator - Freja Ejendomsadministration ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning og drift af selskabets ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 2.448.059 kr. mod 1.965.393 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 4.158.260 kr. mod 754.156 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne kommanditandele udgør 6 stk. a nominel 100 t.kr., hvilket svarer til 6,3 % af stamkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2. København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Udskudt skat

Realisationen af ejendommene til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter	2.448.059	1.965.393
Andre driftsindtægter	0	62.634
Andre eksterne omkostninger	-234.724	-182.384
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.172.844	-881.476
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.300.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.340.491</b>	<b>964.167</b>
Andre finansielle indtægter	137.673	137.658
2 Øvrige finansielle omkostninger	-319.904	-347.669
<b>Årets resultat</b>	<b>4.158.260</b>	<b>754.156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.158.260	754.156
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.158.260</b>	<b>754.156</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>70.800.000</u>	<u>67.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.800.000</u>	<u>67.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.800.000</u></b>	<b><u>67.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>35.817</u>	<u>98.703</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.817</u>	<u>98.703</u>
	Likvide beholdninger	<u>911.906</u>	<u>1.611.523</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>947.723</u></b>	<b><u>1.710.226</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.747.723</u></b>	<b><u>69.210.226</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital	9.600.000	9.600.000
Ikke indbetalt stamkapital	-9.305.600	-9.305.600
Overført resultat	46.571.328	42.413.067
Udlodningskonto	-5.500.000	-5.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>41.365.728</u></b>	<b><u>37.207.467</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	27.373.801	28.774.083
Deposita	1.078.726	1.070.018
Gæld til Skindergade/Fiolstræde 1999 ApS	177.492	175.687
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.630.019</u>	<u>30.019.788</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.267.000	1.265.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.800	122.963
Anden gæld	450.176	595.008
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.751.976</u>	<u>1.982.971</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.381.995</u></b>	<b><u>32.002.759</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>71.747.723</u></b>	<b><u>69.210.226</u></b>
1 Særlige poster		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udlodnings- konto</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	9.600.000	-9.305.600	41.658.911	-3.500.000	38.453.311
Årets udlodning	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	754.156	0	754.156
Egenkapital 1. januar 2021	9.600.000	-9.305.600	42.413.067	-5.500.000	37.207.467
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	4.158.261	0	4.158.261
	<b>9.600.000</b>	<b>-9.305.600</b>	<b>46.571.328</b>	<b>-5.500.000</b>	<b>41.365.728</b>

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indtægter:		
Kompensation for faste omkostninger	<u>0</u>	<u>62.634</u>
	<u>0</u>	<u>62.634</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	<u>0</u>	<u>62.634</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>62.634</u></b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>319.904</u>	<u>347.669</u>
	<b><u>319.904</u></b>	<b><u>347.669</u></b>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2021	<u>30.935.283</u>	<u>30.935.283</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>30.935.283</u></b>	<b><u>30.935.283</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	<u>36.564.717</u>	<u>36.564.717</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.300.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>39.864.717</u></b>	<b><u>36.564.717</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>70.800.000</u></b>	<b><u>67.500.000</u></b>

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Selskabet udlejer to sammenhængende ejendomme, som er beliggende i det indre København og anvendes primært til restaurationsdrift.

Selskabets ejendomme er i årsrapporten optaget til kostpris og reguleret til dagsværdi, 70.800 t.kr., hhv. 44.600 t.kr., svarende til en forrentning på 3,80% for Skindergade 32/Fiolstræde 2 og 26.200 t.kr., svarende til en forrentning på 3,63% for Kompagnistræde.

Forrentningskravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af forrentningskravet indgår parametre såsom type (restauration mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den offentlige vurdering af ejendommen beliggende Skindergade 32/Fiolstræde 2 ifølge seneste vurdering, udgør 33.500 t.kr. og udgør grundværdien 1.941 t.kr.

Den offentlige vurdering af ejendommen beliggende Kompagnistræde 14 ifølge seneste vurdering, udgør 15.650 t.kr. og udgør grundværdien 1.823 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	28.640.801	1.267.000	27.373.801	22.211.000
Deposita	1.078.726	0	1.078.726	0
Gæld til Skindergade/Fiolstræde 1999 ApS	177.492	0	177.492	0
	<u>29.897.019</u>	<u>1.267.000</u>	<u>28.630.019</u>	<u>22.211.000</u>



## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.569 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 70.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Endvidere er der givet transport i kommanditisternes resthæftelse på i alt 9.300 t.kr.