



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 ROSKILDE, FREDERIKSVÆRK, HILLERØD

C/O ADVOKATFIRMAET HUSTED-ANDERSEN, TAARBÆK STRANDVEJ 130, 2930 KLAMPENBORG

ÅRSRAPPORT

2015

18. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2016**

Susanne Birgit Husted-Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød c/o Advokatfirmaet Husted-Andersen Taarbæk Strandvej 130 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 24 25 47 98 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peer Kølendorf
Daglig ledelse	Peer Kølendorf
Komplementar	Roskilde, Frederiksværk, Hillerød 1998 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 28. januar 2016

Daglig ledelse

Peer Kølendorf

Bestyrelse

Peer Kølendorf

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Konklusion

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. januar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Grundet ejendommenes karakter og markedssituationen, er der usikkerhed ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis og noten for investeringsejendomme.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af investerings ejendommene, vedligeholdelse, skatter og afgifter og forsikringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
LEJEINDTÆGT		2.342.866	2.541
Driftsomkostninger.....		-329.764	-504
Andre eksterne omkostninger.....		-158.580	-263
BRUTTORESULTAT		1.854.522	1.774
Dagsværdiregulering investeringsejendomme og gæld.....		-1.086.075	3.947
DRIFTSRESULTAT		768.447	5.721
Finansielle indtægter.....		3.989	45
Finansielle omkostninger.....		-525.154	-1.058
ÅRETS RESULTAT		247.282	4.708
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		247.282	4.708
I ALT		247.282	4.708

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		26.500.000	33.070
Materielle anlægsaktiver.....	1	26.500.000	33.070
ANLÆGSAKTIVER.....		26.500.000	33.070
Tilgodehavende leje mv.....		4.904	73
Andre tilgodehavender.....		27.328	0
Tilgodehavender.....		32.232	73
Likvider.....		299.198	8.202
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		331.430	8.275
AKTIVER.....		26.831.430	41.345

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Overført overskud.....		9.198.949	8.952
EGENKAPITAL.....	2	9.198.949	8.952
Prioritetsgæld.....		15.849.000	30.494
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	15.849.000	30.494
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	600.000	200
Anden gæld.....		1.183.481	1.699
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.783.481	1.899
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.632.481	32.393
PASSIVER.....		26.831.430	41.345
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	24.662.680
Afgang.....	-7.789.638
Kostpris 31. december 2015.....	16.873.042
Opskrivninger 1. januar 2015.....	8.407.320
Opskrivninger solgte aktiver.....	2.469.638
Årets opskrivninger	-1.250.000
Opskrivninger 31. december 2015.....	9.626.958
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	26.500.000

Investeringsejendommene måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2015 opgjort på baggrund af vurdering foretaget af ekstern ekspert samt en afkastbaseret model. Ved værdiansættelsen er anvendt en afkastkrav på 6% (2014: 6%).

Ejendomme, der er sat til salg eller solgt inden regnskabsafslæggelsen, er værdiansat til forventet provenu.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Som følge af ovenstående og de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder forrentningsfaktoren.

Egenkapital

2

	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	8.951.667	8.951.667
Forslag til årets resultatdisponering.....	247.282	247.282
Egenkapital 31. december 2015.....	9.198.949	9.198.949

Kommanditkapitalen (ikke indbetalt) udgør 17.400.000 kr.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	30.694.000	16.449.000	600.000	14.049.000
	30.694.000	16.449.000	600.000	14.049.000

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Aktiver til en bogført værdi på 26.500 tkr. samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.	
Nærtstående parter	5
Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:	
Bestemmende indflydelse	
K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.	
Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med	
Roskilde, Federiksværk Hillerød 1998 ApS (CVR 21 20 01 74).	
Transaktioner med nærtstående parter	
Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.	