

**K/S ROSKILDE, FREDERIKSVÆRK, HILLERØD**

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. februar 2019**

---

**Peer Kølendorf**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Peer Kølendorf, formand
<b>Direktion</b>	Peer Kølendorf
<b>Komplementar</b>	Roskilde, Frederiksværk, Hillerød 1998 ApS
<b>Kommanditister</b>	Finn Birk Pedersen Carsten Lehrskov-Schmidt Kaj Verner Holm Torben Qvist Rasmussen Jørn Eiler Vestergaard Peer Kølendorf
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 1. februar 2019

Direktion:

---

Peer Kølendorf

Bestyrelse:

---

Peer Kølendorf  
Formand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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". 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. 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 regnskabsbrugerne 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 1. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33685

## 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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>LEJEINDTÆGT</b> .....		<b>1.371.858</b>	<b>2.196.738</b>
Driftsomkostninger.....		-183.978	-272.202
Andre eksterne omkostninger.....		-132.000	-125.710
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>1.055.880</b>	<b>1.798.826</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1	-1.180.164	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-124.284</b>	<b>1.798.826</b>
Finansielle indtægter.....		87.397	0
Finansielle omkostninger.....		-381.199	-279.975
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-418.086</b>	<b>1.518.851</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-418.086	1.518.851
<b>I ALT</b> .....		<b>-418.086</b>	<b>1.518.851</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		11.375.000	26.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>11.375.000</b>	<b>26.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.375.000</b>	<b>26.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		80.433	32.778
Periodeafgrænsningsposter.....		8.775	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>89.208</b>	<b>32.778</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>613.310</b>	<b>454.984</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>702.518</b>	<b>487.762</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.077.518</b>	<b>26.987.762</b>
<b>PASSIVER</b>			
Overført overskud.....		7.329.343	11.107.430
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>7.329.343</b>	<b>11.107.430</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.134.577	12.653.913
Banklån.....		0	600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.134.577</b>	<b>13.253.913</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	310.000	1.311.700
Anden gæld.....		303.598	1.314.719
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>613.598</b>	<b>2.626.419</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.748.175</b>	<b>15.880.332</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.077.518</b>	<b>26.987.762</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>6</b>		

## NOTER

## Note

	2018 kr.	
<b>Særlige poster</b>		<b>1</b>
Tab ved salg af investeringsejendom.....	1.180.164	
	<b>1.180.164</b>	

Selskabet har i året solgt ejendommen Slangerupsgade 48D st. 1., 3400 Hillerød, hvilket har medført et tab på 1.180.164 kr.

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018.....	17.808.154
Afgang.....	-10.235.558
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>7.572.596</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	8.691.846
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-4.889.442
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>3.802.404</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>11.375.000</b>

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2018 er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6%.

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**

3

	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	11.107.429	11.107.429
Andre reguleringer, udlodning.....	-3.360.000	-3.360.000
Forslag til årets resultatdisponering.....	-418.086	-418.086
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>7.329.343</b>	<b>7.329.343</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter..	4.444.577	310.000	2.900.000	13.365.613	300.000	
Banklån.....	0	0	0	1.200.000	1.200.000	
	<b>4.444.577</b>	<b>310.000</b>	<b>2.900.000</b>	<b>14.565.613</b>	<b>1.500.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>5</b>
Aktiver til en bogført værdi på 11.375 tkr. samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.						
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>						 <b>6</b>
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Roskilde, Frederiksværk, Hillerød for 2018 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi, og reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.