

**Roarskilde Invest K/S**  
**Vesterbrogade 33, 1620 København V**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 27 19 95 18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2017..

---

Michael Jordan  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Roarskilde Invest K/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 29. maj 2017

### **Bestyrelse**

Michael Jordan

Michael Vilhelm Nielsen

### **Komplementar**

Roarskilde Invest ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i Roarskilde Invest K/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Roarskilde Invest K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere 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 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 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 29. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Roarskilde Invest K/S  
Vesterbrogade 33  
1620 København V

CVR-nr.: 27 19 95 18  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016  
14. regnskabsår

### Bestyrelse

Michael Jordan  
Michael Vilhelm Nielsen

### Komplementar

Roarskilde Invest ApS

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Udlejning af ejendommen Hyrdehøj 5, 4000 Roskilde

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets lejeindtægt udgør 2.377 t.kr. mod 2.554 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.789 t.kr. mod -2.020 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Roarskilde Invest K/S 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Udskudt skat

Realisation af ejendommen 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | <u>2016</u>      | <u>2015</u>       |
|--|------------------|-------------------|
| Lejeindtægter  | 2.377.157        | 2.554.131         |
| Andre eksterne omkostninger                                  | -133.317         | -158.497          |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme                | -193.750         | -236.226          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                       | <b>2.050.090</b> | <b>2.159.408</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                     | 0                | -4.000.000        |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -109.658         | -19.823           |
| Andre finansielle indtægter                                  | 0                | 435               |
| Øvrige finansielle omkostninger                              | -151.218         | -160.330          |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>1.789.214</b> | <b>-2.020.310</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                  |                   |
| Overføres til overført resultat                              | 1.789.214        | 1.979.690         |
| Overføres til øvrige lovpligtige reserver                    | 0                | -4.000.000        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>1.789.214</b> | <b>-2.020.310</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 1                        | Investeringsejendomme          | 22.000.000               | 22.000.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>22.000.000</u>        | <u>22.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>22.000.000</u></b> | <b><u>22.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 21.120                   | 16.675                   |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>21.120</u>            | <u>16.675</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>1.491.884</u>         | <u>356.686</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>1.513.004</u></b>  | <b><u>373.361</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>23.513.004</u></b> | <b><u>22.373.361</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                    |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>                             |                          |                          |
| 2 Stamkapital                                  | 3.600.000                | 3.600.000                |
| 3 Ikke indbetalt stamkapital                   | -3.600.000               | -3.600.000               |
| 4 Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | 0                        | 153.725                  |
| 5 Overført resultat                            | <u>12.673.533</u>        | <u>10.703.664</u>        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>12.673.533</u></b> | <b><u>10.857.389</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                          |                          |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter               | <u>10.119.461</u>        | <u>10.485.693</u>        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>10.119.461</u>        | <u>10.485.693</u>        |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 537.000                  | 942.000                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 37.291                   | 64.313                   |
| Anden gæld                                     | <u>145.719</u>           | <u>23.966</u>            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>720.010</u>           | <u>1.030.279</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>10.839.471</u></b> | <b><u>11.515.972</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>23.513.004</u></b> | <b><u>22.373.361</u></b> |

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

|  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>  |                          |                          |
| Kostpris 1. januar   | 21.846.275               | 21.846.275               |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b><u>21.846.275</u></b> | <b><u>21.846.275</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar   | 153.725                  | 4.153.725                |
| Årets regulering til dagsværdi   | <u>0</u>                 | <u>-4.000.000</u>        |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>   | <b><u>153.725</u></b>    | <b><u>153.725</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b><u>22.000.000</u></b> | <b><u>22.000.000</u></b> |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vurderet afkastprocent <span style="float: right;">7%</span></p> |                          |                          |
|  | <u>31/12 2016</u>        | <u>31/12 2015</u>        |
| <b>2. Stamkapital</b>  |                          |                          |
| Stamkapital 1. januar  | 3.600.000                | 3.600.000                |
|  | <b><u>3.600.000</u></b>  | <b><u>3.600.000</u></b>  |
| <b>3. Ikke indbetalt stamkapital</b>   |                          |                          |
| Ikke indbetalt stamkapital 1. januar   | -3.600.000               | -3.600.000               |
|  | <b><u>-3.600.000</u></b> | <b><u>-3.600.000</u></b> |
| <b>4. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver</b>   |                          |                          |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver 1. januar   | 153.725                  | 4.153.725                |
| Opløsning af tidligere års opskrivninger   | 0                        | -4.000.000               |
| Overført til frie reserver   | <u>-153.725</u>          | <u>0</u>                 |
|  | <b><u>0</u></b>          | <b><u>153.725</u></b>    |

**Noter**

|   | <u>31/12 2016</u>        | <u>31/12 2015</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>   |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar   | 10.703.664               | 9.696.582                |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver  | 153.725                  | 0                        |
| Årets overførte overskud eller underskud  | 1.789.214                | 1.979.690                |
| Udloddet  | 0                        | -1.000.000               |
| Indbetalt / hævet   | 26.930                   | 27.392                   |
|   | <u><b>12.673.533</b></u> | <u><b>10.703.664</b></u> |
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt  | 10.656.461               | 11.427.693               |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | -537.000                 | -942.000                 |
|   | <u><b>10.119.461</b></u> | <u><b>10.485.693</b></u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | <u>7.970.000</u>         | <u>6.721.000</u>         |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                          |                          |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.656 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.000 t.kr. |                          |                          |

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.