

Roarskilde Invest K/S
Vesterbrogade 33, 1620 København V

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 27 19 95 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Michael Jordan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2016

Bestyrelse

Michael Jordan

Jens Harpøth Zilstorff

Komplementar

Roarskilde Invest ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i Roarskilde Invest K/S

Vi har revideret årsregnskabet for Roarskilde Invest K/S 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

København, den 15. april 2016

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 2015 - 31. december 2015
13. regnskabsår

Bestyrelse

Michael Jordan
Jens Harpøth Zilstorff

Komplementar

Roarskilde Invest ApS

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roarskilde Invest K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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 og overføres via resultatdisponeringen til "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Udskudt skat

Realisation 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	2.554.131	2.536.794
Andre eksterne omkostninger	-158.497	-114.588
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-236.226	-223.161
Resultat før finansielle poster	2.159.408	2.199.045
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.019.823	16.028
Andre finansielle indtægter	435	2.562
Øvrige finansielle omkostninger	-160.330	-184.805
Årets resultat	-2.020.310	2.032.830
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.979.690	2.032.830
Overføres til reserve for dagsværdi	-4.000.000	0
Disponeret i alt	-2.020.310	2.032.830

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>22.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.675</u>	<u>16.442</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.675</u>	<u>16.442</u>
	Likvide beholdninger	<u>356.686</u>	<u>320.484</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>373.361</u>	<u>336.926</u>
	Aktiver i alt	<u>22.373.361</u>	<u>26.336.926</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Stamkapital	3.600.000	3.600.000
5	Ikke indbetalt stamkapital	-3.600.000	-3.600.000
6	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	153.725	4.153.725
7	Overført resultat	10.703.664	9.696.582
	Egenkapital i alt	<u>10.857.389</u>	<u>13.850.307</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	10.485.693	11.415.417
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.485.693</u>	<u>11.415.417</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	942.000	942.000
	Anden gæld	88.279	129.202
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.030.279</u>	<u>1.071.202</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.515.972</u>	<u>12.486.619</u>
	Passiver i alt	<u>22.373.361</u>	<u>26.336.926</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendommen Hyrdehøj 5, 4000 Roskilde.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering af gæld til dagsværdi	-19.823	16.028
Regulering af ejendom til dagsværdi	-4.000.000	0
	<u>-4.019.823</u>	<u>16.028</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>21.846.275</u>	<u>21.846.275</u>
Kostpris 31. december	<u>21.846.275</u>	<u>21.846.275</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	4.153.725	4.153.725
Årets regulering til dagsværdi	-4.000.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>153.725</u>	<u>4.153.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>22.000.000</u>	<u>26.000.000</u>

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vurderet afkastprocent 7 %

4. Stamkapital

Stamkapital 1. januar	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>

5. Ikke indbetalt stamkapital

Ikke indbetalt stamkapital 1. januar	<u>-3.600.000</u>	<u>-3.600.000</u>
	<u>-3.600.000</u>	<u>-3.600.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver 1. januar	4.153.725	4.153.725
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-4.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>153.725</u>	<u>4.153.725</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	9.696.582	8.639.595
Årets overførte overskud eller underskud	1.979.690	2.032.830
Udloddet	-1.000.000	-1.000.000
Indbetalt / hævet	<u>27.392</u>	<u>24.157</u>
	<u>10.703.664</u>	<u>9.696.582</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.427.693	12.357.417
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-942.000</u>	<u>-942.000</u>
	<u>10.485.693</u>	<u>11.415.417</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.721.000</u>	<u>7.672.000</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.428 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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.		