

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

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2018.

---

Michael Havemann  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 8. juni 2018

### **Bestyrelse**

Michael Jordan

Per Molin

### **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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 8. juni 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 25346

Chris Bjørholm Dyhr  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34473

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Roarskilde Invest K/S  
Vesterbrogade 33  
1620 København V

CVR-nr.: 27 19 95 18  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017  
15. regnskabsår

### Bestyrelse

Michael Jordan  
Per Molin

### 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 nettoomsætning udgør 2.196 t.kr. mod 2.377 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 403 t.kr. mod 1.789 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.

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.

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes 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.

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

Note	2017	2016
Lejeindtægter	2.196.451	2.377.157
Andre eksterne omkostninger	-163.859	-133.317
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.481.959	-193.750
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>550.633</b>	<b>2.050.090</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-109.658
Øvrige finansielle omkostninger	-147.713	-151.218
<b>Årets resultat</b>	<b>402.920</b>	<b>1.789.214</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	402.920	1.789.214
<b>Disponeret i alt</b>	<b>402.920</b>	<b>1.789.214</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<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	21.483	21.120
	Tilgodehavender i alt	<u>21.483</u>	<u>21.120</u>
	Likvide beholdninger	<u>805.376</u>	<u>1.491.884</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>826.859</u></b>	<b><u>1.513.004</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.826.859</u></b>	<b><u>23.513.004</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Stamkapital	3.600.000	3.600.000
3	Ikke indbetalt stamkapital	-3.600.000	-3.600.000
4	Overført resultat	12.605.946	12.673.533
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.605.946</u></b>	<b><u>12.673.533</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.585.174	10.119.461
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.585.174</u>	<u>10.119.461</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	537.000	537.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.194	37.291
	Anden gæld	47.545	145.719
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>635.739</u>	<u>720.010</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.220.913</u></b>	<b><u>10.839.471</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.826.859</u></b>	<b><u>23.513.004</u></b>
 <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>21.846.275</u>	<u>21.846.275</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>21.846.275</u></b>	<b><u>21.846.275</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>153.725</u>	<u>153.725</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>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vurderet afkastprocent 7%

<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
	<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	<u>-3.600.000</u>	<u>-3.600.000</u>
	<b><u>-3.600.000</u></b>	<b><u>-3.600.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	12.673.533	10.703.664
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	153.725
Årets overførte overskud eller underskud	402.920	1.789.214
Udloddet	-500.000	0
Indbetalt / hævet	29.493	26.930
	<u><b>12.605.946</b></u>	<u><b>12.673.533</b></u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.122.174	10.656.461
Heraf forfalder inden for 1 år	-537.000	-537.000
	<u><b>9.585.174</b></u>	<u><b>10.119.461</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.430.000</u>	<u>7.970.000</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.122 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 22.000 t.kr.

Ejerpantebrev, stort 5 mio.kr. er i selskabets varetægt.