

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

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

**Henriette Lassen Jordan**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 26. juni 2024

### Bestyrelse

Peter Monk

Henrik Groos

### 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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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.

## 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 virksomheden 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 26. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor  
mne25346

### **BDO**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm

statsautoriseret revisor  
mne21330

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Roarskilde Invest K/S Vesterbrogade 33 1620 København V
	CVR-nr.: 27 19 95 18
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 21. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Peter Monk Henrik Groos
<b>Administrator</b>	Jordan Advokatpartnerselskab
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendommen Hyrdehøj 5, 4000 Roskilde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat udgør 1.593 t.kr. mod 1.342 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.



## 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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 indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 af ledelsen fastsat afkastkrav 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”.

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdien 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lejeindtægter	2.130.690	1.931.308
Andre eksterne omkostninger	-197.903	-160.798
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-743.216	-275.207
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.989.571</b>	<b>1.495.303</b>
Andre finansielle indtægter	13.561	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-410.622	-153.519
<b>Årets resultat</b>	<b>1.592.510</b>	<b>1.341.784</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.592.510	1.341.784
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.592.510</b>	<b>1.341.784</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	21.600.000	20.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.600.000</u>	<u>20.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.600.000</u></b>	<b><u>20.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	22.744	23.823
Tilgodehavender i alt	<u>22.744</u>	<u>23.823</u>
Likvide beholdninger	368.284	477.629
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>391.028</u></b>	<b><u>501.452</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.991.028</u></b>	<b><u>21.301.452</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
3 Stamkapital	3.600.000	3.600.000
Ikke indbetalt stamkapital	-3.600.000	-3.600.000
Overført resultat	14.048.263	13.061.753
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.048.263</b>	<b>13.061.753</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.863.977	6.978.870
Gæld til Komplementarselskabet Roarskilde Invest ApS	574.805	541.795
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.438.782	7.520.665
Kortfristet del af langfristet gæld	240.000	443.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.981	84.469
Anden gæld	225.002	191.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	503.983	719.034
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.942.765</b>	<b>8.239.699</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.991.028</b>	<b>21.301.452</b>
6 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	3.600.000	-3.600.000	12.892.969	12.892.969
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.341.784	1.341.784
Udloddet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.173.000</u>	<u>-1.173.000</u>
Egenkapital 1. januar 2023	3.600.000	-3.600.000	13.061.753	13.061.753
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.592.510	1.592.510
Udloddet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-606.000</u>	<u>-606.000</u>
	<u><b>3.600.000</b></u>	<u><b>-3.600.000</b></u>	<u><b>14.048.263</b></u>	<u><b>14.048.263</b></u>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	63.911	60.200
Andre finansielle omkostninger	<u>346.711</u>	<u>93.319</u>
	<u><b>410.622</b></u>	<u><b>153.519</b></u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>21.846.275</u>	<u>21.846.275</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>21.846.275</b></u>	<u><b>21.846.275</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-1.046.275	-1.046.275
Årets regulering til dagsværdi	<u>800.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>-246.275</b></u>	<u><b>-1.046.275</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>21.600.000</b></u>	<u><b>20.800.000</b></u>

Virksomhedens investeringsejendom er beliggende i Roskilde og er fuldt udlejet som specialskolen, Fjordskolen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet i 2021 og justeret frem til 31. december 2023 på baggrund af markedsudviklingen.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav	8,50	8,25

### 3. Stamkapital

Stamkapitalen udgør kr. 3.600.000 fordelt på 8 andele á kr. 450.000, hvoraf andel 1-4 er A-andele (kapitalklasse A), imens andel 5-8 er B-andele (kapitalklasse B).



## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.103.977	7.421.870
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-240.000</u>	<u>-443.000</u>
	<b><u>6.863.977</u></b>	<b><u>6.978.870</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.799.000</u>	<u>5.074.000</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.104 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.600 t.kr.		
Der er tinglyst ejerpantebrev på ejendommen, for 5 mio.kr. Ejerpantebrevet er ikke deponeret til sikkerhed for gældsposter.		
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december		<u>21.600.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>800.000</u>