

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

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2023.

---

**Henriette Lassen Jordan**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 23. maj 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 23. maj 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

### **BDO**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor  
mne25346

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 2022 - 31. december 2022 20. 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 1.342 t.kr. mod 1.402 t.kr. sidste år.



## 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.

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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationseværdien 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>2022</u>	<u>2021</u>
Lejeindtægter	1.931.308	1.882.455
Andre eksterne omkostninger	-160.798	-161.075
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-275.207	-186.639
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.495.303</b>	<b>1.534.741</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-153.519	-133.077
<b>Årets resultat</b>	<b>1.341.784</b>	<b>1.401.664</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.341.784	1.401.664
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.341.784</b>	<b>1.401.664</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	20.800.000	20.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.800.000</u>	<u>20.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.800.000</u></b>	<b><u>20.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	23.823	23.234
Tilgodehavender i alt	<u>23.823</u>	<u>23.234</u>
Likvide beholdninger	477.629	870.491
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>501.452</u></b>	<b><u>893.725</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.301.452</u></b>	<b><u>21.693.725</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Stamkapital	3.600.000	3.600.000
Ikke indbetalt stamkapital	-3.600.000	-3.600.000
Overført resultat	13.061.753	12.892.969
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.061.753</b>	<b>12.892.969</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.978.870	7.414.602
Gæld til Komplementarselskabet Roarskilde Invest ApS	541.795	531.327
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.520.665	7.945.929
Kortfristet del af langfristet gæld	443.000	537.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.469	107.794
Anden gæld	191.565	210.033
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	719.034	854.827
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.239.699</b>	<b>8.800.756</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.301.452</b>	<b>21.693.725</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	3.600.000	-3.600.000	11.956.305	11.956.305
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.401.664	1.401.664
Udloddet	0	0	-465.000	-465.000
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	0	0	-1.173.000	-1.173.000
	<u>3.600.000</u>	<u>-3.600.000</u>	<u>13.061.753</u>	<u>13.061.753</u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	60.200	59.000
Andre finansielle omkostninger	<u>93.319</u>	<u>74.077</u>
	<u><b>153.519</b></u>	<u><b>133.077</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>0</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>-1.046.275</b></u>	<u><b>-1.046.275</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>20.800.000</b></u>	<u><b>20.800.000</b></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.

Ejendommen er beliggende i Roskilde og udlejet til Fjordskolen. Lejekontrakten har en uopsigelighed frem til 1. januar 2026.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommens værdi er fastholdt til handelsværdien på 20,8 mio. kr. baseret på den forventede leje for 2023 og de forventede omkostninger, som udlejer skal bære.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vurderet afkastprocent 8,25, hvilket er en forøgelse på 0,5 % i forhold til sidste år og i overensstemmelse med markedsudviklingen.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

### 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 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.421.870	7.951.602
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-443.000</u>	<u>-537.000</u>
	<b><u>6.978.870</u></b>	<b><u>7.414.602</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.074.000</u>	<u>5.300.000</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.422 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.800 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på ejendommen, for 5 mio.kr. Ejerpantebrevet er ikke deponeret til sikkerhed for gældsposter.