



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Røde Port Roskilde ApS

CVR-nr. 36 95 46 12

Københavnsvej 69, 1. sal  
4000 Roskilde

**Årsrapport 2018/19**  
(regnskabsperiode 1. maj 2018 - 30. april 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. oktober 2019

---

Claus Bernt Hansen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Røde Port Roskilde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. oktober 2019

I direktionen:

---

Claus Bernt Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Røde Port Roskilde ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Røde Port Roskilde ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet korrekte momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

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.

Allerød, den 15. oktober 2019

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor  
mne15091

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Røde Port Roskilde ApS Københavnsvej 69, 1. sal 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 36 95 46 12
	Stiftet: 7. juli 2015
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Claus Bernt Hansen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i, at foretage investering, udvikling og frasalg af Projekt Røde Port beliggende på arealer omkring Roskilde station.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår tilstrækkelig finansiering til at gennemføre projektet, og får en aftale med Roskilde Kommune om gennemførelsen af Ny Østergade projektet. Værdien af aktivet er nedskrevet til realisationsværdi af den udløbne optionsaftale. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opnås, og der indgås en aftale med Roskilde Kommune og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb, har Roskilde byråd valgt ikke at forlænge options- og udbygningsaftalen med selskabets direktør og projektudvikler. Selskabets direktør er derfor klar til at byde ind på projektet igen, når der er kommet enighed hos de øvrige parter omkring arealanvendelsen.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttotab</b>		<b>-64.785</b>	<b>-22.500</b>
Andre driftsomkostninger		-15.296.823	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15.361.608</b>	<b>-22.500</b>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-15.361.608</b>	<b>-22.500</b>
Skat af årets resultat	1	-13.866	4.950
<b>Årets resultat</b>		<b>-15.375.474</b>	<b>-17.550</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-15.375.474	-17.550
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-15.375.474</b>	<b>-17.550</b>

## Balance pr. 30. april

### Aktiver

	Note	2019	2018
Grunde og bygninger	2	6.475.000	19.405.085
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.475.000</b>	<b>19.405.085</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.475.000</b>	<b>19.405.085</b>
Andre tilgodehavender		222.570	260.801
Udskudt skatteaktiv		0	13.866
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>222.570</b>	<b>274.667</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.703</b>	<b>170.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>281.273</b>	<b>445.311</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.756.273</b>	<b>19.850.396</b>

## Balance pr. 30. april

### Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-15.428.093	-52.619
<b>Egenkapital</b>	3	<b>-15.378.093</b>	<b>-2.619</b>
Anden gæld		22.134.366	19.853.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.134.366</b>	<b>19.853.015</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.134.366</b>	<b>19.853.015</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.756.273</b>	<b>19.850.396</b>
Going concern	4		
Særlige poster	5		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	13.866	-4.950
	<b>13.866</b>	<b>-4.950</b>
	2019	2018
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. maj	19.405.085	15.117.930
Årets tilgang	2.366.738	4.287.155
Kostpris 30. april	21.771.823	19.405.085
Nedskrivninger 1. maj	0	0
Årets nedskrivninger	15.296.823	0
Nedskrivninger 30. april	15.296.823	0
Afskrivninger 1. maj	0	0
Afskrivninger 30. april	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>6.475.000</b>	<b>19.405.085</b>
I kostprisen er indregnet renter med t.kr. 1.443.		
<b>3 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. maj	50.000	50.000
Anpartskapital 30. april	50.000	50.000
Overført resultat 1. maj	-52.619	-35.069
Forslag til årets resultatfordeling	-15.375.474	-17.550
Overført resultat 30. april	-15.428.093	-52.619
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>-15.378.093</b>	<b>-2.619</b>

# Noter

## 4 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår tilstrækkelig finansiering til at gennemføre projektet, og får en aftale med Roskilde Kommune om gennemførelsen af Ny Østergade projektet. Værdien af aktivet er nedskrevet til realisationsværdi af den udløbne optionsaftale. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opnås, og der indgås en aftale med Roskilde Kommune og aflægges derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## 5 Særlige poster

Byrådet i Roskilde har valgt ikke at forlænge options- og udbygningsaftalen for Ny Østergade projektet. Forvaltningen har indstillet til, at der afsættes en driftsbevilling på 6.475 mio. kr. til tilbagebetaling af vederlag og renter. Projektet er nedskrevet til denne værdi med 15.297 mio. kr. Tabet er indregnet under andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger, herunder renter til finansiering, direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Bernt Hansen

### Direktør

På vegne af: Røde Port Roskilde ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-045586484393

IP: 5.179.xxx.xxx

2019-10-15 12:30:34Z

NEM ID 

## Claus Bernt Hansen

### Dirigent

På vegne af: Røde Port Roskilde ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-045586484393

IP: 5.179.xxx.xxx

2019-10-15 12:30:34Z

NEM ID 

## Jesper Peter Falk

### Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:29756228

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-10-15 12:35:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EMAYB-6JKXO-MUCOO-DLY5Q-UZL7J-03CNT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>