



# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31.12.2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2020	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Roof Management A/S

Studivestryde 5, st.

1455 København K

CVR-nr.: 38990527

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Peter Køhler Lindegaard, formand

Bettina Lange

Thomas Hvalsø Hansen, næstformand

Malene Ehrenskjöld

## Direktion

Camilla Dalum, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Roof Management A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.06.2021

## Direktion

**Camilla Dalum**

direktør

## Bestyrelse

**Peter Køhler Lindegaard**

formand

**Bettina Lange**

**Thomas Hvalsø Hansen**

næstformand

**Malene Ehrenskjöld**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Roof Management A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Roof Management A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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.

### 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 01.06.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Michael Thorø Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed som forvalter af alternative investeringsfonde ved strukturering, udbud og forvaltning af investering i ejendomme via dets forvaltede investeringselskaber (alternative investeringsfonde).

Selskabet har i april 2021 opnået tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde. Indtil da har selskabet været registreret forvalter.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på t.kr. -1.050, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på t.kr. 3.475. Resultatet er på niveau med forventningerne i forhold til det budgetterede resultat efter skat og anses på denne baggrund for tilfredsstillende.

Aktionær- og kapitalforhold:

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31-12-2020 t.kr. 1.864. Hovedparten af selskabets egne midler har i hele regnskabsperioden været indestående i danske pengeinstitutter

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i andet halvår af 2020 haft stort fokus på videreudvikling af den strategi, som selskabets ledelse har lagt som følge af selskabets overdragelse til nye ejere, der blev eksekveret den 1. juli 2020. Den positive udvikling i årets resultat skyldtes i høj grad implementeringen af den nye strategi, som det er hensigten er udvikle videre på samt eksekvere.

Selskabet forventer at udbyde yderligere 2-3 ejendomsfonde i 2021.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Den regnskabsmæssige indregning og måling indebærer på visse områder ledelsesmæssige skøn og vurderinger, som efter ledelsens opfattelse er forsvarlige, men som i sagens natur kan være behæftet med usikkerhed.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et øget aktivitetsniveau i 2021. Denne vurdering sker med afsæt i en øget efterspørgsel på selskabets ydelser og lancering af nye typer investeringsprojekter og der forventes derfor et positivt resultat efter skat.

## Særlige risici

Selskabets mål er at levere langsigtede, attraktive og positive afkast til sine investorer. Særlige risici er derfor tab af omdømme og indtægter som følge af performance under det målsatte for fondene. Der vil tillige være risici forbundet med udsving i de samfundsmæssige økonomiske konjunkturer, hvilket selskabet overvåger og vil forberede sig på.

## Videnressourcer

Tilførsel af væsentlige videnressourcer har betydning for den fremtidige indtjening, er:



- Medarbejdernes faglige erfaring og kompetence
- Medarbejdernes kontaktflade
- Digitalisering af systemer samt metoder til løbende analyse af relevante forhold i forbindelse med investeringsprocesserne

Engagerede og motiverede medarbejdere er afgørende for virksomhedens fortsatte drift og udvikling. Det er en central målsætning, at selskabet løbende er i stand til at fastholde og tiltrække kompetente medarbejdere, idet selskabet dog er lykkedes med allerede i løbet af andet halvår af 2020 at få rekrutteret de nødvendige kompetencer for at kunne udføre stort set alle aspekter af ydelser indenfor forretningsområderne.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19, har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.450.481</b>	<b>(4.152.407)</b>
Personaleomkostninger	1	(3.505.982)	(590.251)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.055.501)</b>	<b>(4.742.658)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	(15.122)
Andre finansielle omkostninger	2	(291.584)	(562.696)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.347.085)</b>	<b>(5.320.476)</b>
Skat af årets resultat	3	296.358	1.030.593
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.050.727)</b>	<b>(4.289.883)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.050.727)	(4.289.883)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.050.727)</b>	<b>(4.289.883)</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Udskudt skat		474.873	178.515
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>474.873</b>	<b>178.515</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>474.873</b>	<b>178.515</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		183.591	0
Andre tilgodehavender		1.481.092	651.399
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	773.182
Periodeafgrænsningsposter		85.767	142.807
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.837.450</b>	<b>1.567.388</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.162.741</b>	<b>585.820</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.000.191</b>	<b>2.153.208</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.475.064</b>	<b>2.331.723</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.364.392	(4.102.882)
<b>Egenkapital</b>		<b>1.864.392</b>	<b>(3.602.882)</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		450.956	245.658
Gæld til tilknyttede virksomheder		336.909	5.341.576
Anden gæld		822.807	347.371
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.610.672</b>	<b>5.934.605</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.610.672</b>	<b>5.934.605</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.475.064</b>	<b>2.331.723</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(4.102.882)	(3.602.882)
Koncerntilskud o.l.	0	6.518.001	6.518.001
Årets resultat	0	(1.050.727)	(1.050.727)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.364.392</b>	<b>1.864.392</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	3.235.040	591.560
Pensioner	263.363	0
Andre omkostninger til social sikring	12.117	691
Andre personaleomkostninger	(4.538)	(2.000)
	<b>3.505.982</b>	<b>590.251</b>

Antal ansatte pr. balancedagen	<b>7</b>
--------------------------------	----------

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>
---	----------

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	288.398	562.114
Renteomkostninger i øvrigt	3.186	582
	<b>291.584</b>	<b>562.696</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	0	(773.182)
Ændring af udskudt skat	(296.358)	(178.515)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(78.896)
	<b>(296.358)</b>	<b>(1.030.593)</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Udskudt skat kr.
Kostpris primo	178.515
Tilgange	296.358
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>474.873</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>474.873</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, fra bankbeholdning mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.