

---

# ***K/S Roskilde Retail Park I***

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 40 19 81 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 21/03 2021

Jonas Frøslev  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Roskilde Retail Park I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2021

## Bestyrelse

Frank Trend Poulsen  
formand

Svend Eberhard Møller

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Roskilde Retail Park I

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Roskilde Retail Park I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 kommanditselskabet 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

## 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 væsentligt 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.

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.

Aarhus, den 8. marts 2021

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Roskilde Retail Park I Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 40 19 81 99 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. januar 2019 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Frank Trend Poulsen, formand Svend Eberhard Møller
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Havnegade 6 8000 Aarhus

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og drive ejendommene beliggende Industrivej 60 og Industrivej 58, 4000 Roskilde.

## Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 5.158.292, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 15.532.337.

Selskabet har ikke været påvirket af Covid-19 pandemien og forventes heller ikke at blive det.

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på TDKK 3.366. Dette skyldes en nedsættelse af afkastkravet, en driftsforbedring og en forøgelse af Maxi Zoo Denmark A/S' depositum.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - afskrives regnskabsmæssigt over lånet løbetid. Årets afskrivning på låneomkostninger er på TDKK 17 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på TDKK 1.809. Det er TDKK 480 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet lavere renteudgifter.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultat til nedbringelse af selskabets gæld.

Maxi Zoo Denmark A/S har opkøbt dele af PW Administration ApS, hvorfor Maxi Zoo Denmark A/S er indtrådt i lejekontrakten fra PW Administration ApS.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer et positivt resultat før værdireguleringer for det kommende år.

# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december 2020

Note	2020 DKK	2019 DKK
	<b>2.172.727</b>	<b>-537.089</b>
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3.365.959	0
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.538.686</b>	<b>-537.089</b>
Finansielle omkostninger	-380.394	-538.866
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.158.292</b>	<b>-1.075.955</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>5.158.292</b>	<b>-1.075.955</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	5.158.292	-1.075.955
	<b>5.158.292</b>	<b>-1.075.955</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		46.796.689	43.430.730
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>46.796.689</b>	<b>43.430.730</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.796.689</b>	<b>43.430.730</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		788.053	0
Andre tilgodehavender		0	488.876
Periodeafgrænsningsposter		5.845	5.756
<b>Tilgodehavender</b>		<b>793.898</b>	<b>494.632</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>793.898</b>	<b>494.632</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.590.587</b>	<b>43.925.362</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kommanditselskabskapital		11.450.000	11.450.000
Overført resultat		4.082.337	-1.075.955
<b>Egenkapital</b>		<b>15.532.337</b>	<b>10.374.045</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.559.353	27.902.587
Kreditinstitutter		2.512.976	2.564.587
Deposita		819.806	278.938
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>29.892.135</b>	<b>30.746.112</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2	1.359.924	1.364.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.531	691.250
Gæld til komplementarselskabet		52.229	51.130
Anden gæld		709.431	233.555
Periodeafgrænsningsposter		0	465.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.166.115</b>	<b>2.805.205</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.058.250</b>	<b>33.551.317</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.590.587</b>	<b>43.925.362</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Kommandit- selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	11.450.000	-1.075.955	10.374.045
Årets resultat	0	5.158.292	5.158.292
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>11.450.000</b>	<b>4.082.337</b>	<b>15.532.337</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	43.430.730
Kostpris 31. december	43.430.730
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	3.365.959
Værdireguleringer 31. december	3.365.959
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>46.796.689</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 DKK	2019 DKK
Budgetteret afkastkrav	6,00 %	6,32 %
Stigning i markedsleje	0,58 %	0,50 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	0 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m <sup>2</sup>	3	20
Årets værdireguleringer i resultatopgørelsen	3.365.959	0

# Noter til årsregnskabet

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	50.976.406	46.796.689	43.260.006
Ændring i dagsværdi	4.179.717	0	-3.536.683

# Noter til årsregnskabet

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	21.159.476	22.488.861
Mellem 1 og 5 år	5.399.877	5.413.726
Langfristet del	26.559.353	27.902.587
Inden for 1 år	1.359.924	1.364.270
	<b>27.919.277</b>	<b>29.266.857</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.733.060	2.250.000
Mellem 1 og 5 år	779.916	314.587
Langfristet del	2.512.976	2.564.587
Inden for 1 år	0	0
	<b>2.512.976</b>	<b>2.564.587</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	819.806	278.938
Langfristet del	819.806	278.938
Inden for 1 år	0	0
	<b>819.806</b>	<b>278.938</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	46.796.689	43.430.730
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i investeringsejendommen til en samlet regnskabsmæssig værdi af	46.796.689	43.430.730
Banken har endvidere transport i huslejeindtægter samt i eventuelle udbetalinger fra bygningsforsikring.		

### Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2024. Restløbetiden udgør 4,5 år og svarer til en forpligtelse på DKK 983.000 (2020-niveau).

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Roskilde Retail Park I for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.



# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrømme divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.