

Roskilde City ApS

Literbuen 10
2740 Skovlunde

CVR.nr.: 42 31 13 32

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
19. juli 2023

Anders Wook Fischer Lauridsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	7.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	8.
Balance pr. 31/12 2022	9.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

Roskilde City ApS
Literbuen 10
2740 Skovlunde

CVR.nr.: 42 31 13 32

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 17/4 2021

Direktion

Anders Wook Fischer Lauridsen

Revisor

Gaudit Revisionsanpartsselskab
Ny Adelgade 5A, 3. th
1104 København K

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Roskilde City ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 19. juli 2023

Direktion

.....
Anders Wook Fischer Lauridsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Roskilde City ApS

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Roskilde City ApS for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Som nyvalgt revisor har vi overtaget revisionen med virkning fra regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2021. tidligere årsregnskab er revideret af anden revisor, den 8.7.22 udtrykte en konklusion uden modifikationer om dette regnskab.

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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min 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 jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. juli 2023

Goaudit Revisionsanpartsselskab

(CVR.nr. 37205907)

Jesper Præst Olsen
Statsautoriseret revisor
mne35537

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, drive og udleje ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerheder ved indregning og måling

Ejendom

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 39.000 t.kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.389 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u> (9 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	1.554.300	966.965
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.360.817</u>	<u>8.052.633</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	193.483	9.019.598
Andre finansielle omkostninger	<u>-351.049</u>	<u>-435.345</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-157.567	8.584.253
3 Skat af årets resultat	<u>34.817</u>	<u>-1.889.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-122.750</u>	<u>6.695.253</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>-122.750</u>	<u>6.695.253</u>
I ALT	<u>-122.750</u>	<u>6.695.253</u>

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Investeringsejendomme	39.000.000	39.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	39.000.000	39.300.000
Øvrige finansielle anlægsaktiver	354.046	2.718.997
Finansielle anlægsaktiver i alt	354.046	2.718.997
ANLÆGSAKTIVER I ALT	39.354.046	42.018.997
Andre tilgodehavender	0	190.782
Tilgodehavender i alt	0	190.782
Likvide beholdninger	39.683	115.946
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	39.683	306.728
AKTIVER I ALT	39.393.729	42.325.725

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>6.572.503</u>	<u>6.695.253</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>6.612.503</u>	<u>6.735.253</u>
3 Udskudt skat	1.668.557	1.868.000
Andre hensættelser	<u>235.015</u>	<u>115.484</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.903.572</u>	<u>1.983.484</u>
4 Anden langfristet gæld	22.552.999	19.965.518
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>673.841</u>	<u>659.681</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.226.840</u>	<u>20.625.199</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	650.750	625.923
Gæld til pengeinstitutter	0	1.670.086
Modtagne forudbetalinger fra kunder	127.860	113.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser	966.281	1.463.134
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.013.000	973.000
Skyldig selskabsskat	164.626	0
Skyldig skat til tilknyttede virksomheder	0	21.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>4.728.297</u>	<u>8.115.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.650.814</u>	<u>12.981.789</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>30.877.654</u>	<u>33.606.988</u>
PASSIVER I ALT	<u>39.393.729</u>	<u>42.325.725</u>

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5		
6		
7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	6.695.253	0	-122.750	6.572.503
	6.735.253	0	-122.750	6.612.503

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

Note 2 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

31.247.367 0

Tilgang i året

1.060.817 31.247.367

Afgang i året

0 0

Samlet anskaffelsessum ultimo

32.308.184 31.247.367

Dagsværdireguleringer primo

8.052.633 0

Regulering til dagsværdi

-1.360.817 8.052.633

Tilbageførsel af regulering til dagsværdi

0 0

Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo

6.691.816 8.052.633

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

39.000.000 **39.300.000**

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Roskilde, Ejendommens etageareal udgør 1.384 ,m2 fordelt på 599 m2 erhverv og 785 m2 bolig. Investeringsejendommen er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model

Ejendommen består af 16 lejemål. Den normaliserede driftsafkast udgør 2.000 t.kr. Afkastkravet for erhverv udgør 6,50% og 4,15% for bolig. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,17%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 3.389 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 28.179 kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	164.626	21.000
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-199.443	1.868.000
	<u>-34.817</u>	<u>1.889.000</u>

Note 4 - Anden langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2022</u>	<u>Gæld i alt 31.12.2021</u>
Totalkredit - Lån 0952834	0	4.119.732	4.989.051	0
Totalkredit - Lån 0952931	378.062	5.762.587	7.691.200	0
Totalkredit - Lån 0953377	161.799	7.615.555	7.630.821	0
Totalkredit - Lån 0953344	110.889	2.727.783	2.892.677	20.591.441
	<u>650.750</u>	<u>20.225.657</u>	<u>23.203.749</u>	<u>20.591.441</u>

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fischer Ejendomsholding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Fischer Ejendomsholding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 39.000 t.kr.

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

NOTER

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

NOTER

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

NOTER

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der ikke indregnes som kapitalandele, indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

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

Selskabsskat

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.

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 værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.