



## Roof Invest Forsytiaparken P/S

Bornholmsgade 3  
1266 København K  
CVR-nr. 42779946

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.04.2024

---

**Peer Thomas Borg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Roof Invest Forsytiaparken P/S

Bornholmsgade 3

1266 København K

CVR-nr.: 42779946

Stiftelsesdato: 24.10.2021

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Bjarne Agergaard, formand

Kim Mohr Larsen

Thomas Færch

## Direktion

Peer Thomas Borg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Roof Invest Forsytiaparken P/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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.04.2024

## Direktion

**Peer Thomas Borg**  
direktør

## Bestyrelse

**Bjarne Agergaard**  
formand

**Kim Mohr Larsen**

**Thomas Færch**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Roof Invest Forsytiaparken P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Roof Invest Forsytiaparken P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisors 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22.04.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Anders Houmann**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46265

**Christian Camilo Porsborg**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50635

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af, at eje og udleje udlejningsejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et resultat på -2.841 t.kr. hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 69,6 millioner kroner ved et forrentningskrav på 5,25%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,0 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabet note 2.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		4.209.945	4.210.106
Andre eksterne omkostninger		(443.083)	(755.895)
Ejendomsomkostninger		(1.296.020)	(737.638)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.470.842</b>	<b>2.716.573</b>
Andre finansielle indtægter	1	27.625	5.265
Andre finansielle omkostninger		(1.239.178)	(1.344.443)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.259.289</b>	<b>1.377.395</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.100.000)	(7.138.517)
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.840.711)</b>	<b>(5.761.122)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.840.711)	(5.761.122)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.840.711)</b>	<b>(5.761.122)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		69.600.000	73.700.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>69.600.000</b>	<b>73.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>69.600.000</b>	<b>73.700.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		426.044	358.214
Andre tilgodehavender		0	16.644
Periodeafgrænsningsposter		129.616	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>555.660</b>	<b>374.858</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.161.685</b>	<b>1.025.215</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.717.345</b>	<b>1.400.073</b>
<b>Aktiver</b>		<b>71.317.345</b>	<b>75.100.073</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		20.400.000	20.400.000
Overført overskud eller underskud		(8.591.833)	(5.761.122)
<b>Egenkapital</b>		<b>12.808.167</b>	<b>15.638.878</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.204.480	56.137.260
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>55.204.480</b>	<b>56.137.260</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	952.959	950.478
Deposita		1.078.534	976.790
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.077.437	1.112.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.608	71.271
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000	0
Anden gæld		139.160	57.390
Periodeafgrænsningsposter		0	155.776
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.304.698</b>	<b>3.323.935</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>58.509.178</b>	<b>59.461.195</b>
<b>Passiver</b>		<b>71.317.345</b>	<b>75.100.073</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	20.400.000	(5.761.122)	15.638.878
Øvrige egenkapitalposter	0	0	10.000	10.000
Årets resultat	0	0	(2.840.711)	(2.840.711)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>20.400.000</b>	<b>(8.591.833)</b>	<b>12.808.167</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2021/22 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.769	5.265
Renteindtægter i øvrigt	19.856	0
	<b>27.625</b>	<b>5.265</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	80.838.517
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.838.517</b>
Dagsværdireguleringer primo	(7.138.517)
Årets dagsværdireguleringer	(4.100.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(11.238.517)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>69.600.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af 35 boliglejemål på i alt 2.967 m<sup>2</sup> beliggende i Næstved. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det anvendte afkastkrav udgør 5,25 % pr. 31.12.2023 (4,85 % pr. 31.12.2022).

Der er sædvanlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,0 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Normaliseret driftsafkast på t.kr. 3.619
- Strukturel tomgangsprocent på 1,5% i budgetperioden
- Afkastkrav 5,25% pr. 31.12.2023

Investeringsejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 23.500 kr./m<sup>2</sup>.

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

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	952.959	950.478	55.204.480	50.454.571
	<b>952.959</b>	<b>950.478</b>	<b>55.204.480</b>	<b>50.454.571</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

### 5 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser i selskabet pr. 31.12.2023.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i forbindelse med realkreditlånet afgivet pantebrev på ejendommen.

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår. Regnskabet indeholder således ikke sammenligningstal.

## Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,0 mio. kr., jf. omtale heraf i note 2.

Som af de nuværende markøkonomiske forhold, herunder usikkerheden knyttet til kort- og langsigtet til inflations- og renteniveauer, er værdiansættelsen i sagens natur forbundet med større usikkerhed end i år, hvor der er mere stabilitet i makroøkonomien.

## 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.

## Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltageren.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i takt med lejeperioden.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens

investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til revision og advokat.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt amortisering af prioritetsgæld.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning



ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.