BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

K/S Roskilde 1

Asylgade 1U, 7800 Skive
CVR-nr. 41 65 39 57

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.02.25

Michael Brask-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

K/S Roskilde 1
c/o Access Invest A/S
Asylgade 1U
7800 Skive

Hjemsted: Skive
CVR-nr.: 41 65 39 57
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
4. regnskabsår

Bestyrelse

Shahpour Sobhani, formand
Klaus Vendelbo Kristensen
Kasper Mygind Fjendbo Kristiansen
Georg Grynnerup Georgsen
Tove Drikkjær
Steen Mejlgaard
Niels Hamborg Jensen
Bente Lise Larsen
Stefan Petursson

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S Roskilde 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 5. februar 2025

Bestyrelsen

Shahpour Sobhani Formand	Klaus Vendelbo Kristensen	Kasper Mygind Fjendbo Kristiansen
Georg Grynnerup Georgsen	Tove Drikkjær	Steen Mejlgaard
Niels Hamborg Jensen	Bente Lise Larsen	Stefan Petursson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i K/S Roskilde 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Roskilde 1 for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 revisorers 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Skive, den 5. februar 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Olesen Furbo
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32204

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Lejeindtægter	**1.838.568**	**1.811.397**
	Ejendomsomkostninger	-23.874	-2.727
	Andre eksterne omkostninger	-121.633	-128.746
	Resultat af primær drift	**1.693.061**	**1.679.924**
2	Finansielle omkostninger	-246.260	-281.294
	Årets resultat	**1.446.801**	**1.398.630**

Forslag til resultatdisponering

Udlodninger i regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	846.801	798.630
I alt	**1.446.801**	**1.398.630**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	34.500.000	34.500.000
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**34.500.000**	**34.500.000**
	Anlægsaktiver i alt	**34.500.000**	**34.500.000**
	Andre tilgodehavender	2.742	0
	Tilgodehavender i alt	**2.742**	**0**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.742**	**0**
	Aktiver i alt	**34.502.742**	**34.500.000**

PASSIVER

	Selskabskapital	15.000.000	15.000.000
	Overført resultat	1.812.501	965.700
	Egenkapital i alt	**16.812.501**	**15.965.700**
4	Gæld til realkreditinstitutter	15.527.000	15.527.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**15.527.000**	**15.527.000**
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.782.165	2.622.294
	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.956	40.586
	Anden gæld	341.120	344.420
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.163.241**	**3.007.300**
	Gældsforpligtelser i alt	**17.690.241**	**18.534.300**
	Passiver i alt	**34.502.742**	**34.500.000**

5 Oplysninger om dagsværdi
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	15.000.000	965.700	15.965.700
Årets udlodninger	0	-600.000	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.446.801	1.446.801
Saldo pr. 31.12.24	15.000.000	1.812.501	16.812.501

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Ro's Have 2, Roskilde.

	2024 DKK	2023 DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.996	2.016
Øvrige finansielle omkostninger	244.264	279.278
I alt	246.260	281.294

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	35.703.375
Kostpris pr. 31.12.24	35.703.375
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	-1.203.375
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-1.203.375
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	34.500.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	0	13.198.619	15.527.000	15.527.000
I alt	0	13.198.619	15.527.000	15.527.000

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	34.500.000	34.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et afkastkrav på 5,41%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og lejeforhold, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet. En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge eller reducere dagsværdien af ejendommen med tDKK 1.600.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.527 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.500.

Til sikkerhed for mellemværende til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 5.400 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.500.

Kreditinstitut har transport i huslejeindtægter, som i indeværende regnskabsår udgør t.DKK 1.839.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.