

Roskildevej 167 Invest ApS

Gammel Strand 44, 3.
1202 København K

CVR-nr.: 37178551

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2025

Mads Christian Friis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	7
Balance pr. 30. juni 2024	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Roskildevej 167 Invest ApS
Gammel Strand 44, 3.
1202 København K

CVR-nr.: 37178551
Hjemsted København
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Direktion

Mads Christian Friis

Revisor

Dansk Revision Søborg, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Generatorvej 8D
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 7. januar 2025 på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Roskildevej 167 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. januar 2025

Direktion

Mads Christian Friis

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Roskildevej 167 Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Roskildevej 167 Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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 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 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 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.

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 væsentlig 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.

Søborg, den 7. januar 2025

Dansk Revision Søborg, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14649905

Ali Saadi Ali Al-Badri
Statsautoriseret revisor
mne51488

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive og investere i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24 kr	2022/23 kr
Bruttofortjeneste		957.622	904.656
Resultat før af- og nedskrivninger		957.622	904.656
Andre finansielle indtægter	2	15.856	10.685
Finansielle omkostninger	3	-576.063	-403.198
Resultat før skat		397.415	512.143
Skat af årets resultat	4	-87.494	-111.672
Årets resultat		309.921	400.471

Forslag til resultatdisponering	2023/24 kr	2022/23 kr
Overført resultat	309.921	400.471
Resultatdisponering i alt	309.921	400.471

Balance 30. juni 2024

	Note	2023/24 kr	2022/23 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	19.500.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		19.500.000	19.500.000
Anlægsaktiver i alt		19.500.000	19.500.000
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		306.975	298.034
Andre tilgodehavender		12.080	0
Tilgodehavender i alt		319.055	298.034
Likvide beholdninger		38.336	146.199
Omsætningsaktiver i alt		357.391	444.233
Aktiver i alt		19.857.391	19.944.233

Balance 30. juni 2024

	Note	2023/24 kr	2022/23 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.239.191	3.929.270
Egenkapital i alt		4.289.191	3.979.270
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.082.548	1.003.392
Hensatte forpligtelser i alt		1.082.548	1.003.392
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		7.822.999	8.254.393
Skyldigt sambeskatningsbidrag		8.338	32.516
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	7.831.337	8.286.909
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		438.473	428.645
Modtagne forudbetalinger fra kunder		183.858	161.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.437.071	5.497.294
Skyldigt sambeskatningsbidrag		32.516	31.416
Skyldig moms og afgifter		72.622	77.294
Anden gæld		467.275	456.384
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.654.315	6.674.662
Gældsforpligtelser i alt		14.485.652	14.961.571
Passiver i alt		19.857.391	19.944.233
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr	Overført resultat kr	Ultimo
Egenkapital, primo	50.000	3.929.270	3.979.270
Årets resultat	0	309.921	309.921
Egenkapital Ultimo	50.000	4.239.191	4.289.191

1. Personalemkostninger

	2023/24	2022/23
	kr	kr
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

2. Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr	kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.941	8.681
Øvrige finansielle indtægter	6.915	2.004
I alt	15.856	10.685

3. Finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr	kr
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	158.362	163.539
Øvrige finansielle omkostninger	411.685	233.643
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	6.016	6.016
I alt	576.063	403.198

4. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.338	32.516
Årets udskudte skat	79.156	79.156
I alt	87.494	111.672

5. Oplysninger om dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er beliggende i København. Investeringsejendommen benyttes hovedsageligt til beboelse og erhverv. Investeringsejendommen måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der er foretaget måling på ejendommen med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget. Driftsbudgettet er korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som enkeltstående hændelser.

Måling til dagsværdi er foretaget i lighed med tidligere år, og med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, drift og vedligeholdelsesbudgetter for ejendommen.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Normaliseret driftsresultat ved markedsleje, TDKK	1.061
Afkastkrav, anvendt	5,44%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi, TDKK	0
Dagsværdi pr. balancedagen, TDKK	19.500
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, TDKK	3.026
Følsomhed, værdistigning ved 0,5%-point fald i afkastkrav, TDKK	4.389

6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 5.952.319 kr.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet GD1 Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.599, er der givet realkreditpantebrev på 11.305 TDKK i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 19.500.

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roskildevej 167 Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme til dagsværdi

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Christian Friis

Direktionsmedlem

Serienummer: madschristianfriis@gmail.com

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-01-10 13:35:45 UTC



Mads Christian Friis

Dirigent

Serienummer: madschristianfriis@gmail.com

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-01-10 13:35:45 UTC



Ali Saadi Ali Al-Badri

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 92ffca77-0f9e-46b7-b81b-354fdac91edf

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-01-10 13:38:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1OVXB-DHIA4-WEDJY-65ML6-2KVNQ-L7H1T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter