

# ROMA INVEST ApS

Nyborgvej 286  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. juli 2014 - 30. juni 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/11/2015**

---

**Rosemary Wellings**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ROMA INVEST ApS Nyborgvej 286 5700 Svendborg
	CVR-nr: 19266591 Regnskabsår: 01/07/2014 - 30/06/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Mageløse 8 5100 Odense C
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165 A, 1. 5700 Svendborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2014/2015 for Roma Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningerne.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16/10/2015

## Direktion

Johnny Saville

## Bestyrelse

Rosemary Wellings

Johnny Saville

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Roma Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Roma Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål.

Svendborg, 16/10/2015

Lilly Jeppesen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten for Roma Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Indregning og måling

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 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 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.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **Andre materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider således:

Driftsmateriel og inventar 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tab og fortjeneste ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten afskrivninger.

Mindre aktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig omkostningsførsel af småaktiver.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, anden gæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld indregnes dog til kursværdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2014 - 30. jun 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-484.525</b>	<b>468.849</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-10.248	-10.724
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-494.773</b>	<b>458.125</b>
Andre finansielle indtægter .....		386	24.351
Øvrige finansielle omkostninger .....		-263.304	-345.896
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-757.691</b>	<b>136.580</b>
Skat af årets resultat .....		177.400	-26.800
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-580.291</b>	<b>109.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-580.291	109.780
<b>I alt .....</b>		<b>-580.291</b>	<b>109.780</b>

# Balance 30. juni 2015

## Aktiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Grunde og bygninger .....		5.441.000	5.791.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		24.648	25.796
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>5.465.648</b>	<b>5.816.796</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.465.648</b>	<b>5.816.796</b>
Likvide beholdninger .....		239.707	328.817
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>239.707</b>	<b>328.817</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.705.355</b>	<b>6.145.613</b>

# Balance 30. juni 2015

## Passiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		-87.498	492.793
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>112.502</b>	<b>692.793</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.300	179.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.300</b>	<b>179.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.104.421	2.149.067
Anden gæld .....		3.054.164	2.844.579
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.158.585</b>	<b>4.993.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		44.290	42.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		151.618	56.921
Anden gæld .....		236.060	179.792
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>431.968</b>	<b>279.474</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.590.553</b>	<b>5.273.120</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.705.355</b>	<b>6.145.613</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

### Grunde og bygninger:

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurderingen pr. 30/6 2015 er anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50% - 7,50%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,00%.

Ejendommene består af erhverv- og boliglejemål.

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

## 2. Egenkapital i alt

Selskabskapitalen er fordelt i anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Anpartskapital 1. juli 2014	<b>200.000</b>
Overført overskud:	
Overført fra tidligere år	492.793
Overført af årets resultat, jf. overskudsdisponeringen efter udlovning af udbytte	-580.291
	<b>-87.498</b>
<b>Egenkapital 30. juni 2015</b>	<b>112.502</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/7 2014	30/6 2015	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld	2.149.067	2.148.711	44.290	1.903.644
	<b>2.149.067</b>	<b>2.148.711</b>	<b>44.290</b>	<b>1.903.644</b>

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i og administrere fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

## 5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene. Afkastkravene for 2014 udgør gennemsnitligt 7%.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med fast forrentet lån og variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi på pantsatte aktiver udgør kr. 5.441.000. Samlede hæftelser, bestående af tinglyst prioritetsgæld i ejendomme, udgør kr. 2.148.711.