



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

K/S DARUPVANG 5-7. ROSKILDE

C/O Advokat Jens Hessel, Bredgade 30, 1260 København K

CVR-nr. 24 24 82 75

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2025.

Jens Hessel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S DARUPVANG 5-7. ROSKILDE.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. april 2025

Bestyrelse

Jens Ivar Hessel
Bestyrelsesformand

Stig Haunsø
Bestyrelsesmedlem

Michael Tandrup
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S DARUPVANG 5-7. ROSKILDE

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S DARUPVANG 5-7. ROSKILDE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Allerød, den 24. april 2025

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Kim Hansen Schwartz

statsautoriseret revisor
mne21333

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S DARUPVANG 5-7. ROSKILDE C/O Advokat Jens Hessel Bredgade 30 1260 København K Telefon: 23445638 CVR-nr.: 24 24 82 75 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Ivar Hessel, Bestyrelsesformand Stig Haunsø, Bestyrelsesmedlem Michael Tandrup, Bestyrelsesmedlem
Revision	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og drive ejendommen Darupvang 5-7, 4000 Roskilde, der er en udlejningsejendom til erhverv.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Nettoomsætning	1.999.573	1.919.047
Andre eksterne omkostninger	-443.326	-557.377
Bruttoresultat	1.556.247	1.361.670
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-343.245	-343.245
Driftsresultat	1.213.002	1.018.425
Andre finansielle indtægter	3.728	1.927
Øvrige finansielle omkostninger	-132.725	-154.504
Resultat før skat	1.084.005	865.848
Årets resultat	1.084.005	865.848
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.084.005	865.848
Disponeret i alt	1.084.005	865.848

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.142.735	5.485.980
Materielle anlægsaktiver i alt	5.142.735	5.485.980
Anlægsaktiver i alt	5.142.735	5.485.980
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	25.265	24.279
Tilgodehavender i alt	25.265	24.279
Likvide beholdninger	849.780	616.543
Omsætningsaktiver i alt	875.045	640.822
Aktiver i alt	6.017.780	6.126.802

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	4.400.000	4.400.000
Overført resultat	-1.247.360	-1.831.365
Egenkapital i alt	<u>3.152.640</u>	<u>2.568.635</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.299.060	2.014.490
1 Deposita	551.981	551.981
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.851.041</u>	<u>2.566.471</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	711.004	675.477
Anden gæld	303.095	316.219
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.014.099</u>	<u>991.696</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.865.140</u>	<u>3.558.167</u>
Passiver i alt	<u>6.017.780</u>	<u>6.126.802</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	4.400.000	-1.831.365	2.568.635
Årets overførte resultat	0	1.084.005	1.084.005
Udlodningskonto	0	-500.000	-500.000
	4.400.000	-1.247.360	3.152.640

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Årets resultat	1.084.005	865.848
4 Reguleringer	472.242	495.822
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.556.247	1.361.670
Renteindbetalinger og lignende	3.728	1.927
Renteudbetalinger og lignende	-132.725	-154.504
Pengestrøm fra ordinær drift	1.427.250	1.209.093
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.427.250	1.209.093
Afdrag på langfristet gæld	-679.903	-660.420
Årets udlodninger	-500.000	-500.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-14.110	-203.034
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.194.013	-1.363.454
Ændring i likvider	233.237	-154.361
Likvider 1. januar 2024	616.543	770.904
Likvider 31. december 2024	849.780	616.543
Likvider		
Likvide beholdninger	849.780	616.543
Likvider 31. december 2024	849.780	616.543

Noter

	2024	2023	
1. Deposita			
Deposita i alt	551.981	551.981	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	551.981	551.981	
2. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	2.010.064	711.004	1.299.060
Deposita	551.981	0	551.981
	2.562.045	711.004	1.851.041
Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Bogført værdi af pantsat ejendom udgør 5.143 t.kr. (Offentlig ejendomsvurdering 15.400 t.kr.) er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld.			
4. Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		343.245	343.245
Andre finansielle indtægter		-3.728	-1.927
Øvrige finansielle omkostninger		132.725	154.504
		472.242	495.822

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S DARUPVANG 5-7. ROSKILDE er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører indtægter ved udlejning af fastejendom

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, revision, advokat, forsikringer, ejendomsskat mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende prioritetsgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	20-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for vær-diændringer.

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.”

Stig Haunsø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 67429c7d-b80e-4ff7-b05f-5958709ee949

IP: 93.164.xxx.xxx

2025-04-27 12:28:36 UTC



Jens Ivar Hessel

Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Darupvang 5-7

Serienummer: 47f80cec-c65d-4ff8-b283-a889c9d6ee59

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-04-28 09:28:47 UTC



Jens Ivar Hessel

Dirigent

På vegne af: K/S Darupvang 5-7

Serienummer: 47f80cec-c65d-4ff8-b283-a889c9d6ee59

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-04-28 09:28:47 UTC



Michael Tandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Darupvang 5-7

Serienummer: ad35a6b6-6084-4d5e-bec9-6aa7f502a0dc

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-28 14:30:16 UTC



Kim Hansen Schwartz

PIASTER REVISORERNE, STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret R...

Serienummer: 8ae0c63e-b00d-4dd1-aa1b-3834123d22f1

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-04-28 14:39:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.