

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Roskildevej 45B A/S

Langebjerg 23 B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 21 81 37 45

Årsrapport for 2019

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 28/5 2020.



Dirigent

Philip Helmer Lønborg

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at drive udlejningsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

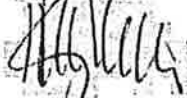
Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for 2019. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Roskilde, den 28. maj 2020

Dirktion

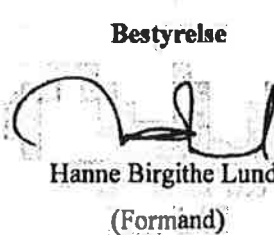


Niels Christian Lund

Bestyrelse



Niels Christian Lund



Hanne Birgithe Lund
(Formand)



Philip Helmer Lønborg

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Roskildevej 45B A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 28. maj 2020

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterium

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på 4,75% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2019

Note	2019	2018
	kr.	kr.
Indtægter		
	857.290	1.042.505
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<u>536.843</u>	<u>1.042.505</u>
Udgifter		
2	Personaleomkostninger	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0
	<u>536.843</u>	<u>1.042.505</u>
Resultat før finansiering		
	0	2
	Andre finansielle indtægter	-7.561
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-256.286
	<u>-247.896</u>	<u>-256.286</u>
Resultat før skat		
	288.090	778.660
3	Skat af årets resultat	-171.305
	<u>-63.380</u>	<u>-171.305</u>
Årets resultat		
	<u>224.710</u>	<u>607.355</u>
Resultatdisponering		
	224.710	607.355
	Overført til næste år	0
	Udbytte	0
	<u>224.710</u>	<u>607.355</u>

Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Grunde og bygninger	18.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.320.447
	<u>18.000.000</u>	<u>18.320.447</u>
4	Anlægsaktiver i alt	18.320.447
	<u>18.000.000</u>	<u>18.320.447</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.724
	Andre tilgodehavender	0
	Periodeafgrænsningsposter	12.814
	Tilgodehavender i alt	12.567
	<u>36.933</u>	<u>12.567</u>
	Likvide beholdninger	498.165
	<u>498.165</u>	<u>328.896</u>
	Omsætningsaktiver i alt	535.098
	<u>535.098</u>	<u>341.463</u>
	Aktiver i alt	18.535.098
	<u>18.535.098</u>	<u>18.661.910</u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført til næste år	4.652.441	4.427.731
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
5	Egenkapital i alt	<u>5.252.441</u>	<u>5.027.731</u>
3	Udskudt skat	<u>2.625.847</u>	<u>2.696.345</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.625.847</u>	<u>2.696.345</u>
	Gæld til kreditinstitutter	<u>9.591.093</u>	<u>9.638.092</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.591.093</u>	<u>9.638.092</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	46.000	45.000
	Sambeskatningsbidrag	133.878	171.305
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	26.705
	Gæld til tilknyttede virksomheder	172.162	330.325
	Anden gæld	<u>713.677</u>	<u>726.407</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.065.717</u>	<u>1.299.742</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.656.810</u>	<u>10.937.834</u>
	Passiver i alt	<u>18.535.098</u>	<u>18.661.910</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	-320.447	0
	<u>-320.447</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	133.878	171.305
Udskudt skat, regulering	-70.498	0
	<u>63.380</u>	<u>171.305</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.625.847</u>	<u>2.696.345</u>
4 Anlægsaktiver		
		<u>Materielle</u>
		<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019		6.064.333
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2019		<u>6.064.333</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019		12.256.114
Op- og nedskrivninger i året		-320.447
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019		<u>11.935.667</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2019		<u>18.000.000</u>

Selskabets ejendom er pr. 31/12 2019 værdiansat ud fra en afkastgrad på 4,85% ud fra den realiserede drift. Ejendommen består af beboelses- og erhvervslejemål. Erhvervslejemål andrager ca. 20%.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering andrager kr. 13.100.000.

Noter (fortsat)

5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	600.000	4.427.731	0	5.027.731
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	224.710	0	224.710
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>600.000</u>	<u>4.652.441</u>	<u>0</u>	<u>5.252.441</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 9.410.000 til betaling efter 5 år.

Kursværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter andrager pr. 31/12 2019 samlet kr. 9.694.335.

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 9.637.093, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør kr. 18.000.000.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med HBL ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.