

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



(CVR-nr. 37999687)

Roskildevej 45B A/S

Classensgade 9, kl. th., 2100 København Ø

CVR-nr. 21 81 37 45

Årsrapport for 2021

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 15/6 2022.

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 2021.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for 2021. 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.

København, den 15. juni 2022

Direktion

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 2021 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 15. juni 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 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 5,55% 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 statusdagens kurs.

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 2021

Note	2021	2020
	kr.	kr.
Indtægter		
	959.737	1.107.972
1	0	0
	<u>959.737</u>	<u>1.107.972</u>
Udgifter		
2	0	0
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	959.737	1.107.972
Resultat før finansiering		
	0	0
	-4.031	-3.060
	-255.432	-250.026
	<u>700.274</u>	<u>854.886</u>
Resultat før skat		
3	-154.060	-188.075
	<u>546.214</u>	<u>666.811</u>
Resultatdisponering		
	546.214	666.811
	0	0
	<u>546.214</u>	<u>666.811</u>

Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
AKTIVER	kr.	kr.
Grunde og bygninger	<u>18.100.000</u>	<u>18.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.100.000</u>	<u>18.000.000</u>
4 Anlægsaktiver i alt	<u>18.100.000</u>	<u>18.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.724	23.724
Andre tilgodehavender	0	5.481
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.608</u>	<u>13.070</u>
Tilgodehavender i alt	<u>44.332</u>	<u>42.275</u>
Likvide beholdninger	<u>1.897.640</u>	<u>1.304.641</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.941.972</u>	<u>1.346.916</u>
Aktiver i alt	<u><u>20.041.972</u></u>	<u><u>19.346.916</u></u>

Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført til næste år	5.865.466	5.319.252
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>6.465.466</u>	<u>5.919.252</u>
3 Udskudt skat	<u>2.625.847</u>	<u>2.625.847</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.625.847</u>	<u>2.625.847</u>
Gæld til kreditinstitutter	<u>9.492.572</u>	<u>9.543.023</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.492.572</u>	<u>9.543.023</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	49.286	47.000
Sambeskatningsbidrag	154.060	188.075
Gæld til tilknyttede virksomheder	501.206	309.100
Anden gæld	<u>753.535</u>	<u>714.619</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.458.087</u>	<u>1.258.794</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.950.659</u>	<u>10.801.817</u>
Passiver i alt	<u>20.041.972</u>	<u>19.346.916</u>
6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	154.060	188.075
Udskudt skat, regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>154.060</u>	<u>188.075</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.625.847</u>	<u>2.625.847</u>
4 Anlægsaktiver		
		<u>Materielle</u>
		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021		6.064.333
Tilgang		100.000
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2021		<u>6.164.333</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2021		11.935.667
Op- og nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2021		<u>11.935.667</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2021		<u>18.100.000</u>

Den bogførte værdi på kr. 18.100.000 giver en afkastgrad på 5,55% ud fra den realiserede drift. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 17.321.172 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på - 778.828 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 18.955.245 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 855.245 kr.

Noter (fortsat)

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 8.625.000 til betaling efter 5 år.

Kursværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter andrager pr. 31/12 2021 samlet kr. 9.954.149.

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 9.541.858, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 18.100.000.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med HBL ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstkatter 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.

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.”

Philip Helmer Lønborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-548572504855

IP: 109.59.xxx.xxx

2022-06-15 13:58:22 UTC

NEM ID 

Niels Christian Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-587397526886

IP: 109.210.xxx.xxx

2022-06-16 07:49:06 UTC

NEM ID 

Niels Christian Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-587397526886

IP: 109.210.xxx.xxx

2022-06-16 07:49:06 UTC

NEM ID 

Hanne Birgithe Lund

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-200587649468

IP: 62.44.xxx.xxx

2022-06-16 08:01:10 UTC

NEM ID 

Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-06-16 08:17:35 UTC

NEM ID 

Philip Helmer Lønborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-548572504855

IP: 109.59.xxx.xxx

2022-06-16 12:50:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OD101-J5NK1-KGE6F-3HX1E-LY2QK-JX7HE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>