

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 2020

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 22/6 2021.

---

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 2020.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for 2020. 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 22. juni 2021

### **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 2020 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 Etiske 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 22. juni 2021

### **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 4,78% 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 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.107.972	857.290
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-320.447</u>
		1.107.972	536.843
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.107.972	536.843
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.060	-857
	Andre finansielle omkostninger	<u>-250.026</u>	<u>-247.896</u>
	<b>Resultat før skat</b>	854.886	288.090
3	Skat af årets resultat	<u>-188.075</u>	<u>-63.380</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>666.811</u></u>	<u><u>224.710</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	666.811	224.710
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>666.811</u></u>	<u><u>224.710</u></u>

**Balance pr. 31/12 2020**

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
4 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.724	23.724
Andre tilgodehavender	5.481	395
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.070</u>	<u>12.814</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>42.275</u>	<u>36.933</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.304.641</u>	<u>498.165</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.346.916</u>	<u>535.098</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>19.346.916</u></u>	<u><u>18.535.098</u></u>

## Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	600.000	600.000
	5.319.252	4.652.441
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>5.919.252</b>	<b>5.252.441</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	
3	<u>2.625.847</u>	<u>2.625.847</u>
	<b>2.625.847</b>	<b>2.625.847</b>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
	<u>9.543.023</u>	<u>9.591.093</u>
5	<b>9.543.023</b>	<b>9.591.093</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	47.000	46.000
	188.075	133.878
	309.100	172.162
	<u>714.619</u>	<u>713.677</u>
	<b>1.258.794</b>	<b>1.065.717</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>10.801.817</u>	<u>10.656.810</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>19.346.916</u>	<u>18.535.098</u>
	<b>Passiver i alt</b>	
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	



## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-320.447</u>
	<u>0</u>	<u>-320.447</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	188.075	133.878
Udskudt skat, regulering	<u>0</u>	<u>-70.498</u>
	<u>188.075</u>	<u>63.380</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.625.847</u>	<u>2.625.847</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		
		<u>Materielle</u>
		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020		6.064.333
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2020</b>		<u>6.064.333</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020		11.935.667
Op- og nedskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020</b>		<u>11.935.667</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2020</b>		<u>18.000.000</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 4,78 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 17.105.368 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på - 894.632 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 18.993.377 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 993.377 kr.

## Noter (fortsat)

### **5 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 9.360.000 til betaling efter 5 år.

Kursværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter andrager pr. 31/12 2020 samlet kr. 10.001.350.

### **6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 9.590.023, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 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.

# 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

2021-06-23 13:22:39Z

NEM ID 

## Hanne Birgithe Lund

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-200587649468

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-06-23 13:44:15Z

NEM ID 

## Niels Christian Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-587397526886

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-06-23 19:52:18Z

NEM ID 

## Niels Christian Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-587397526886

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-06-23 19:52:18Z

NEM ID 

## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-06-24 06:00:50Z

NEM ID 

## Philip Helmer Lønborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-548572504855

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-06-24 06:54:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WSQGS-SQ0F3-82ZHQ-V3EAS-5ESNL-KM4EP

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](mailto: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>