

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

Roskildevej 45B A/S

Løgstørgade 2, 1.
2100 København Ø

CVR-nr. 21 81 37 45

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. maj 2023

Morten Stæhr Johansen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Roskildevej 45B A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2023

Direktion

Morten Stæhr Johansen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Stæhr Johansen
formand

Janus Christian Fjeldborg

Niels Erik Bidstrup Wolfsberg

Morten Stæhr Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Roskildevej 45B A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. april 2023

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29381

Selskabsoplysninger

Selskabet

Roskildevej 45B A/S
Løgstørgade 2, 1.
2100 København Ø

CVR-nr.: 21 81 37 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

Bestyrelse

Jørgen Stæhr Johansen, formand
Janus Christian Fjeldborg
Niels Erik Bidstrup Wolfsberg
Morten Stæhr Johansen

Direktion

Morten Stæhr Johansen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive håndværk og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 13.268.174, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 19.733.640.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, modregnet driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af driftsudgifter, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendige vedligeholdelse.

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendomsforhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Ved værdiansættelse er anvendt en afkastprocent på 3,4%.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.171.237	959.737
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	16.900.000	0
Resultat før finansielle poster		18.071.237	959.737
Finansielle omkostninger		-888.053	-259.463
Resultat før skat		17.183.184	700.274
Skat af årets resultat	3	-3.915.010	-154.060
Årets resultat		13.268.174	546.214

Resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		13.268.174	546.214
		13.268.174	546.214

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>35.000.000</u>	<u>18.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>35.000.000</u>	<u>18.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>35.000.000</u>	<u>18.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.462	23.724
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.925.079	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.645</u>	<u>20.608</u>
Tilgodehavender		<u>9.948.186</u>	<u>44.332</u>
Likvide beholdninger		<u>388.547</u>	<u>1.897.640</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.336.733</u>	<u>1.941.972</u>
Aktiver i alt		<u>45.336.733</u>	<u>20.041.972</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		19.133.640	5.865.466
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		19.733.640	6.465.466
Hensættelse til udskudt skat		6.343.847	2.625.847
Hensatte forpligtelser i alt		6.343.847	2.625.847
Gæld til realkreditinstitutter		18.020.072	9.492.572
Langfristede gældsforpligtelser		18.020.072	9.492.572
Gæld til realkreditinstitutter		223.496	49.286
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	501.206
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.406	0
Selskabsskat		197.010	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	154.060
Anden gæld		812.262	753.535
Kortfristede gældsforpligtelser		1.239.174	1.458.087
Gældsforpligtelser i alt		19.259.246	10.950.659
Passiver i alt		45.336.733	20.041.972
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	5.865.466	6.465.466
Årets resultat	0	13.268.174	13.268.174
Egenkapital 31. december 2022	<u><u>600.000</u></u>	<u><u>19.133.640</u></u>	<u><u>19.733.640</u></u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	600.000	5.319.252	5.919.252
Årets resultat	0	546.214	546.214
Egenkapital 31. december 2021	<u><u>600.000</u></u>	<u><u>5.865.466</u></u>	<u><u>6.465.466</u></u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>16.900.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>16.900.000</u>	<u>0</u>
	<u>16.900.000</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	197.010	154.060
Årets udskudte skat	<u>3.718.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.915.010</u>	<u>154.060</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2022	<u>6.164.333</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>6.164.333</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	11.935.667
Årets opskrivninger	<u>16.900.000</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>28.835.667</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>35.000.000</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EJENDOMSSELSKABET MSJ ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 18.243.568, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 35.000.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Stæhr Johansen

ROSKILDEVEJ 45B A/S CVR: 21813745

Adm. direktør

Serienummer: e0f4dfcb-bf06-46ea-8454-387c925ee75d

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-05-31 10:11:07 UTC



Morten Stæhr Johansen

ROSKILDEVEJ 45B A/S CVR: 21813745

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e0f4dfcb-bf06-46ea-8454-387c925ee75d

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-05-31 10:11:07 UTC



Jørgen Stæhr Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6887f4c3-2eaf-41fb-a9a2-0c8b38bcc47e

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-05-31 12:33:13 UTC



Niels Erik Bidstrup Wolfsberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5f2f93b6-2d1d-4d4f-bec0-685795fdea15

IP: 157.97.xxx.xxx

2023-05-31 13:20:51 UTC



Janus Christian Fjeldborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4f91bbbc-6a46-4e65-9861-a557915af06c

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-05-31 18:59:38 UTC



Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f64d7fbd-a2a1-4cdd-9278-88a26d259d7c

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-05-31 19:05:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0A1J6-SICE1-EZKE8-KEBG-JIPE4E-AGJKY

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Morten Stæhr Johansen

ROSKILDEVEJ 45B A/S CVR: 21813745

Dirigent

Serienummer: e0f4dfcb-bf06-46ea-8454-387c925ee75d

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-05-31 19:49:24 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>