

# 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](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto: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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. maj 2024

---

Morten Stæhr Johansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. april 2024

### 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 2023 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 revisoreres 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 17. april 2024

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

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
mne29381

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 21 81 37 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et overskud på DKK 447.798, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 20.181.438.

### **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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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.

### **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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 poster 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 markedsf forhold, beliggenhed samt den enkelte ejendomsforhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Ved værdiansættelse er anvendt en afkastprocent på 4%.

Ændringer i investeringsejendommens 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	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>904.067</b>	<b>1.171.237</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	16.900.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>904.067</b>	<b>18.071.237</b>
Finansielle indtægter	3	406.054	0
Finansielle omkostninger	4	-732.435	-888.053
<b>Resultat før skat</b>		<b>577.686</b>	<b>17.183.184</b>
Skat af årets resultat	5	-129.888	-3.915.010
<b>Årets resultat</b>		<b>447.798</b>	<b>13.268.174</b>

## Resultatdisponering

Foreslået udbytte		10.500.000	0
Overført resultat		-10.052.202	13.268.174
		<b>447.798</b>	<b>13.268.174</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>35.000.000</u></b>	<b><u>35.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>35.000.000</u></b>	<b><u>35.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	18.462
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.537.203	9.925.079
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.645</u>	<u>4.645</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.541.848</u></b>	<b><u>9.948.186</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>90.858</u></b>	<b><u>388.547</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>10.632.706</u></b>	<b><u>10.336.733</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>45.632.706</u></b>	<b><u>45.336.733</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		9.081.438	19.133.640
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>20.181.438</b>	<b>19.733.640</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.343.847	6.343.847
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.343.847</b>	<b>6.343.847</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.950.440	18.020.072
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.950.440</b>	<b>18.020.072</b>
Gæld til realkreditinstitutter		146.564	223.496
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.778	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.111	6.406
Selskabsskat		213.074	197.010
Anden gæld		727.454	812.262
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.156.981</b>	<b>1.239.174</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.107.421</b>	<b>19.259.246</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>45.632.706</b>	<b>45.336.733</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	19.133.640	0	19.733.640
Årets resultat	0	-10.052.202	10.500.000	447.798
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>600.000</b>	<b>9.081.438</b>	<b>10.500.000</b>	<b>20.181.438</b>

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

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>16.900.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>16.900.000</b></u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>16.900.000</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	405.940	0
Andre finansielle indtægter	<u>114</u>	<u>0</u>
	<u><b>406.054</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>732.435</u>	<u>888.053</u>
	<u><b>732.435</b></u>	<u><b>888.053</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	0	3.718.000
Sambeskatningsbidrag	<u>129.888</u>	<u>197.010</u>
	<u><b>129.888</b></u>	<u><b>3.915.010</b></u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	<u>6.164.333</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>6.164.333</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>28.835.667</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>28.835.667</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>35.000.000</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EJENDOMSSELSKABET MSJ ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2024 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 18.097.004, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jørgen Stæhr Johansen

Bestyrelsesformand

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-03 08:07:50 UTC



## Janus Christian Fjeldborg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-03 08:49:19 UTC



## Morten Stæhr Johansen

Adm. direktør

Serienummer: 262b6347-d8ee-4d2f-ba9e-6b2f277fa30e

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-03 13:05:00 UTC



## Morten Stæhr Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 262b6347-d8ee-4d2f-ba9e-6b2f277fa30e

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-03 13:05:00 UTC



## Niels Erik Bidstrup Wolfsberg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-05 09:20:39 UTC



## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

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

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-05-05 09:29:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z4L5K-KBLVK-504EP-3NVPC-YMFEH-BXWCZ

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 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

**Morten Stæhr Johansen**

**Dirigent**

Serienummer: 262b6347-d8ee-4d2f-ba9e-6b2f277fa30e

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-05 09:31:42 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 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**