

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**Ejendommen Roskildevej 446 ApS**

Roskildevej 446  
4100 Ringsted

CVR nr. 25356039

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

**Dirigent**

Martin Lassen Olesen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Ejendommen Roskildevej 446 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. juni 2024

## Direktion

Martin Lassen Olesen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Ejendommen Roskildevej 446 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Roskildevej 446 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Ringsted, den 25. juni 2024

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Dennis Cronbach  
statsautoriseret revisor  
mne32222

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Roskildevej 446 ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Bygninger: Brugstid 25-50 år. Restværdi 20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

## 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	289.567	232.143
1. Personalemkostninger	0	0
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-76.897	-76.897
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>212.670</b>	<b>155.246</b>
Andre finansielle indtægter	126	0
Øvrige finansielle omkostninger	-34.630	-39.279
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>178.166</b>	<b>115.967</b>
Skat af årets resultat	-39.196	-25.512
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>138.970</b>	<b>90.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	138.970	90.455
<b>Disponeret i alt</b>	<b>138.970</b>	<b>90.455</b>



## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	2.625.265	2.702.163
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.625.265</b>	<b>2.702.163</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.625.265</b>	<b>2.702.163</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.652	24.817
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>30.652</b>	<b>24.817</b>
Likvide beholdninger	551.386	376.190
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>551.386</b>	<b>376.190</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>582.038</b>	<b>401.007</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.207.303</b>	<b>3.103.170</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.099.748	960.778
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.224.748</b>	<b>1.085.778</b>
Hensættelser til udskudt skat	251.440	252.799
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>251.440</b>	<b>252.799</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.172.437	1.256.460
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.172.437</b>	<b>1.256.460</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	82.800	81.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	387.321	360.450
Selskabsskat	40.555	26.871
Anden gæld	37.555	29.283
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	447	447
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>558.678</b>	<b>508.133</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.731.115</b>	<b>1.764.593</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.207.303</b>	<b>3.103.170</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	2023	2022
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	960.778	870.323
Overført fra resultatdisponering	138.970	90.455
<b>Ultimo</b>	<b>1.099.748</b>	<b>960.778</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.224.748</b>	<b>1.085.778</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	76.897	76.897
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>76.897</b>	<b>76.897</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af langfristet gæld forfalder t.kr. 835 efter 5 år.		
<b>4. Væsentlige aktiviteter</b>		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i erhvervelse af fast ejendom, investering og andet i forbindelse hermed.		
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter for selskabet og tilknyttede virksomheder er deponeret:		
Pantebrev realkreditinstitut t.kr. 1.758.		
Ejerpantebrev t.kr. 600 med sikkerhed i selskabets ejendom.		
<b>6. Eventualposter</b>		
Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Martin Lassen Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Lassen Olesen

Direktør

ID: 39671e00-e284-4d04-90ee-992e80747fa5

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 09:45:54

Underskrevet med MitID



## Martin Lassen Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Lassen Olesen

Dirigent

ID: 39671e00-e284-4d04-90ee-992e80747fa5

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 09:45:54

Underskrevet med MitID



## Dennis Cronbach

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Bjørn Cronbach

Revisor

ID: 0e821980-56b6-4397-b856-03ac57c1d09e

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 09:50:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 61323bSxTjnSnJpRP492

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).