

Roskildevej 46 ApS

Figenvej 70

4700 Næstved

CVR-nr. 40786724

Årsrapport for 2023

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-04-2024

Frederik Nørgaard Wiidau
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Roskildevej 46 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 22-04-2024

Direktion

Frederik Nørgaard Wiidau
Direktør

Bestyrelse

Christian Ellegaard
Medlem

Bo Raahauge Rasmussen
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Roskildevej 46 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Roskildevej 46 ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 22-04-2024

KvalitetsRevision

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34465

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Roskildevej 46 ApS Figenvej 70 4700 Næstved
CVR-nr.	40786724
Stiftelsesdato	02-09-2019
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Christian Ellegaard Bo Raahauge Rasmussen
Direktion	Frederik Nørgaard Wiidau
Revisor	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab Marskvej 27A 4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje fast ejendom og at drive udlejningsvirksomhed samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 2.619.491, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 37.408.881, og en egenkapital på kr. 5.157.990.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Roskildevej 46 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område;

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris i modsætning til indregning til dagsværdi. Årsagen til praksisændringen er, at der ikke er lovhjælp til at indregne forpligtelser til dagsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringene udgør pr. 1. januar 2023:

-Årets resultat reduceres med t.kr. 271.

-Egenkapitalen reduceres med t.kr. 232.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt opkrævning af leje har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser

Reguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		1.337.634	1.098.462
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1, 2	3.000.000	-3.037.750
Driftsresultat		4.337.634	-1.939.288
Finansielle indtægter		3.162	2.678
Finansielle omkostninger		-1.052.754	-695.803
Resultat før skat		3.288.042	-2.632.413
Skat af årets resultat	3	-668.551	523.077
Årets resultat		2.619.491	-2.109.336
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.619.491	-2.109.336
Resultatdisponering		2.619.491	-2.109.336

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	37.000.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver		37.000.000	34.000.000
Anlægsaktiver		37.000.000	34.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.040	44.165
Andre tilgodehavender		219	219
Tilgodehavender		132.259	44.384
Likvide beholdninger		276.622	5.763
Omsætningsaktiver		408.881	50.147
Aktiver		37.408.881	34.050.147

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		3.157.990	538.499
Egenkapital		5.157.990	2.538.499
Hensættelser til udskudt skat		890.731	222.180
Hensatte forpligtelser		890.731	222.180
Gæld til realkreditinstitutter		9.019.790	9.446.616
Gæld til associerede virksomheder		5.987.960	6.147.135
Ansvarlig lånekapital		15.149.044	14.679.404
Langfristede gældsforpligtelser	5	30.156.794	30.273.155
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		434.177	556.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser		250.525	3.748
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		223.846	220.890
Periodeafgrænsningsposter		44.892	0
Deposita		249.926	234.954
Kortfristede gældsforpligtelser		1.203.366	1.016.313
Gældsforpligtelser		31.360.160	31.289.468
Passiver		37.408.881	34.050.147
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	2.000.000	770.120	2.770.120
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	-231.621	-231.621
Korrigeret egenkapital 01-01-2023	2.000.000	538.499	2.538.499
Årets resultat	0	2.619.491	2.619.491
Egenkapital 31-12-2023	2.000.000	3.157.990	5.157.990

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
1. Oplysninger om dagsværdi			
Ejendomme			
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	34.000.000	31.000.000	
Ændring af dagsværdien der indregnes i resultatopgørelsen	3.000.000	3.037.750	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	37.000.000	34.000.000	
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
Investeringsejendomme	3.000.000	-3.037.750	
	3.000.000	-3.037.750	
3. Skat af årets resultat			
Udskudt skat	668.551	-523.077	
	668.551	-523.077	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	33.230.250	27.192.500	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	6.037.750	
Kostpris ultimo	33.230.250	33.230.250	
Opskrivninger primo	769.750	3.807.500	
Årets opskrivninger	3.000.000	0	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-3.037.750	
Opskrivninger ultimo	3.769.750	769.750	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.000.000	34.000.000	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.019.790	433.817	7.124.207
Gæld til associerede virksomheder	5.987.960	0	0
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	15.149.044	0	14.679.404
	30.156.794	433.817	21.803.611
6. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.454, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 37.000 pr. 31. december 2023.			
Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.			

Noter

8. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.851 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på minimum 5,0 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Danmark.

Lejekontrakterne er indgået på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 2.039.

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.”

Frederik Nørgaard Wiidau

Direktør

Serienummer: ab37b3cd-78f0-412a-8dff-13493a1e6fe0

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-29 13:19:10 UTC



Christian Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2ad28208-d72b-4222-8273-ed390a49e2dd

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-04-29 20:28:20 UTC



Bo Raahauge Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 465c6859-b991-4c7e-9eb4-39935efeb6e5

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-30 08:58:33 UTC



Martin Bech Østergaard Jensen

KVALITETSREVISION GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
36480254

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fd2c8d87-8703-4a1c-9830-e49be5740450

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-04-30 09:00:34 UTC



Frederik Nørgaard Wiidau

Dirigent

Serienummer: ab37b3cd-78f0-412a-8dff-13493a1e6fe0

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-30 14:33:59 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**