

## **Roskildevej 46 ApS**

c/o Ejendomsadministrationen 4B A/S  
Store Kongensgade 67, B,  
1264 København K

CVR-nr. 40786724

## **Årsrapport for 2021**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 02-06-2022

---

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26-05-2022

### 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 01-01-2021 - 31-12-2021, 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 26-05-2022

### **KvalitetsRevision**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34465

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Roskildevej 46 ApS c/o Ejendomsadministrationen 4B A/S Store Kongensgade 67, B, 1264 København K
CVR-nr.	40786724
Stiftelsesdato	02-09-2019
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Bestyrelse</b>	Christian Ellegaard Bo Raahauge Rasmussen
<b>Direktion</b>	Frederik Nørgaard Wiidau, Direktør
<b>Revisor</b>	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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 298.567, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 31.029.789, og en egenkapital på kr. 4.608.430.

### 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene svarer til 16 måneder, da første regnskabsår var for perioden 2-9-2019 til 31-12-2020.

### 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber 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 i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 investeringsejendommenes 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

### Anden gæld

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

### Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.005.082</b>	<b>151.733</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	13.504	3.754.591
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.018.586</b>	<b>3.906.324</b>
Finansielle omkostninger		-639.492	-931.731
<b>Resultat før skat</b>		<b>379.094</b>	<b>2.974.593</b>
Skat af årets resultat	2	-80.527	-664.730
<b>Årets resultat</b>		<b>298.567</b>	<b>2.309.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		298.567	2.309.863
<b>Resultatdisponering</b>		<b>298.567</b>	<b>2.309.863</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	31.000.000	31.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.789	56.926
Periodeafgrænsningsposter		0	37.029
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.789</b>	<b>93.955</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.789</b>	<b>93.955</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.029.789</b>	<b>31.093.955</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		2.608.430	2.309.863
<b>Egenkapital</b>		<b>4.608.430</b>	<b>4.309.863</b>
Hensættelser til udskudt skat		745.257	664.730
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>745.257</b>	<b>664.730</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.034.071	8.128.363
Ansvarlig lånekapital		14.679.404	17.039.734
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>24.713.475</b>	<b>25.168.097</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		591.607	448.636
Gæld til banker		12.663	51.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.606	67.877
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		200.096	244.882
Deposita		133.655	138.041
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>962.627</b>	<b>951.265</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.676.102</b>	<b>26.119.362</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.029.789</b>	<b>31.093.955</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7		

## Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	2.000.000	2.309.863	4.309.863
Årets resultat	0	298.567	298.567
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.608.430</b>	<b>4.608.430</b>

## Noter

	2021	2019/20	
<b>1. Øvrige kapacitetsomkostninger</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	13.504	-52.909	
Investeringsjendomme	0	3.807.500	
	<b>13.504</b>	<b>3.754.591</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Udskudt skat	80.527	664.730	
	<b>80.527</b>	<b>664.730</b>	
<b>3. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	27.192.500	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	27.192.500	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.192.500</b>	<b>27.192.500</b>	
Opskrivninger primo	3.807.500	0	
Årets opskrivninger	0	3.807.500	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.807.500</b>	<b>3.807.500</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.000.000</b>	<b>31.000.000</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10.034.071	591.607	6.280.908
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	14.679.404	0	14.679.404
	<b>24.713.475</b>	<b>591.607</b>	<b>20.960.312</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.626, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 31.000.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Noter

### 7. 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. 1.084 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på minimum 3,5 %. 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. 1.576.



# 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.”

## Bo Raahauge Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-971698890039

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-06-02 15:08:06 UTC

NEM ID 

## Frederik Nørgaard Wiidau

Direktør

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

IP: 83.95.xxx.xxx

2022-06-02 17:12:04 UTC

Mit  

## Christian Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-504397876745

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-06-02 17:18:24 UTC

NEM ID 

## Martin Bech Østergaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:36480254-RID:96403489

IP: 91.133.xxx.xxx

2022-06-03 06:37:18 UTC

NEM ID 

## Frederik Nørgaard Wiidau

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-072997919036

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-03 09:23:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZE1XA-MTE7F-S1E7S-YQC86-383QA-8P61N

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>