

## **Roskildevej 46 ApS**

Figenvej 70

4700 Næstved

CVR-nr. 40786724

## **Årsrapport for 2022**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-05-2023

---

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 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 11-05-2023

### **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 01-01-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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 11-05-2023

**KvalitetsRevision**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34465

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Roskildevej 46 ApS Figenvej 70 4700 Næstved
<b>CVR-nr.</b>	40786724
<b>Stiftelsesdato</b>	02-09-2019
<b>Hjemsted</b>	Næstved
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Bestyrelse</b>	Christian Ellegaard Bo Raahauge Rasmussen
<b>Direktion</b>	Frederik Nørgaard Wiidau
<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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -1.838.310, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 34.050.147, og en egenkapital på kr. 2.770.120.

### 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 2022 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.

### 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

### 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 nettorealisationsværdi.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.098.462</b>	<b>1.005.082</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.766.724	13.504
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.668.262</b>	<b>1.018.586</b>
Andre finansielle indtægter		2.678	0
Finansielle omkostninger	2	-695.803	-639.492
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.361.387</b>	<b>379.094</b>
Skat af årets resultat	3	523.077	-80.527
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.838.310</b>	<b>298.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.838.310	298.567
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.838.310</b>	<b>298.567</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	34.000.000	31.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.000.000</b>	<b>31.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.165	29.789
Andre tilgodehavender		219	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.384</b>	<b>29.789</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.763</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.147</b>	<b>29.789</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.050.147</b>	<b>31.029.789</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		770.120	2.608.430
<b>Egenkapital</b>		<b>2.770.120</b>	<b>4.608.430</b>
Hensættelser til udskudt skat		222.180	745.257
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>222.180</b>	<b>745.257</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.214.995	10.034.071
Gæld til associerede virksomheder		6.147.135	0
Ansvarlig lånekapital		14.679.404	14.679.404
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>30.041.534</b>	<b>24.713.475</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		556.721	591.607
Gæld til banker		0	12.663
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.748	24.606
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		220.890	200.096
Deposita		234.954	133.655
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.016.313</b>	<b>962.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.057.847</b>	<b>25.676.102</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.050.147</b>	<b>31.029.789</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	2.000.000	2.608.430	4.608.430
Årets resultat	0	-1.838.310	-1.838.310
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>2.000.000</b>	<b>770.120</b>	<b>2.770.120</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	271.026	13.504	
Investeringsejendomme	-3.037.750	0	
	<u><b>-2.766.724</b></u>	<u><b>13.504</b></u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra associerede virksomheder	621.114	524.193	
Andre finansielle omkostninger	74.689	115.299	
	<u><b>695.803</b></u>	<u><b>639.492</b></u>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Udskudt skat	-523.077	80.527	
	<u><b>-523.077</b></u>	<u><b>80.527</b></u>	
<b>4. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	27.192.500	27.192.500	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.037.750	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>33.230.250</b></u>	<u><b>27.192.500</b></u>	
Opskrivninger primo	3.807.500	3.807.500	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-3.037.750	0	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>769.750</b></u>	<u><b>3.807.500</b></u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>34.000.000</b></u>	<u><b>31.000.000</b></u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.214.995	556.721	7.212.349
Gæld til associerede virksomheder	6.147.135	0	0
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	14.679.404	0	14.679.404
	<u><b>30.041.534</b></u>	<u><b>556.721</b></u>	<u><b>21.891.753</b></u>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.771, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 34.000.			
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. 1.952 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på minimum 5,7 %. 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. 2.014.



# PENNEO

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

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

## Christian Ellegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-504397876745

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-05-16 05:34:40 UTC

NEM ID 

## Frederik Nørgaard Wiidau

Direktør

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-16 06:03:39 UTC

Mit  

## Bo Raahauge Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-05-16 08:39:42 UTC

Mit  

## Martin Bech Østergaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:36480254-RID:96403489

IP: 91.133.xxx.xxx

2023-05-16 09:08:28 UTC

NEM ID 

## Frederik Nørgaard Wiidau

Dirigent

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-20 12:18:38 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: E35JY-EUEHG-MYJIE-6C155-YEDUZ-NM15Y

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>