

# Ejendommen Roarsvej 6-8, Frederiksberg ApS

c/o Eva Diderichsen, Bredgade 35, 1. tv, 7400 Herning  
CVR-nr. 41 15 98 04

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 27. september 2025

---

Claus Hornbæk Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 26 38 00  
Herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a thin white horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

## [Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang](#) 5-6

## [Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 7

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 8

[Balance](#) 9-10

[Egenkapitalopgørelse](#) 11

[Noter](#) 12-13

[Anvendt regnskabspraksis](#) 14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendommen Roarsvej 6-8, Frederiksberg ApS  
c/o Eva Diderichsen  
Bredgade 35, 1. tv  
7400 Herning

CVR-nr.: 41 15 98 04  
Stiftet: 10. februar 2020  
Kommune: Herning  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Bestyrelse** Eva Diderichsen, formand  
Claus Nielsen  
Anette Hornbæk

**Direktion** Claus Nielsen  
Anette Hornbæk

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birk Centerpark 30  
7400 Herning

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendommen Roarsvej 6-8, Frederiksberg 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. september 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Claus Nielsen

\_\_\_\_\_  
Anette Hornbæk

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Eva Diderichsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Claus Nielsen

\_\_\_\_\_  
Anette Hornbæk

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendommen Roarsvej 6-8, Frederiksberg ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Roarsvej 6-8, Frederiksberg ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

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.

Herning, den 27. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35421

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>731.452</b>	<b>750.502</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-286.755	-286.755
<b>Driftsresultat</b>		<b>444.697</b>	<b>463.747</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		113.100	188.500
Andre finansielle indtægter		9.073	8.056
Nedskrivning af finansielle aktiver		-1.682.861	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-297.968	-233.722
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.413.959</b>	<b>426.581</b>
Skat af årets resultat	2	-101.830	-87.877
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.515.789</b>	<b>338.704</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.515.789	338.704
<b>I alt</b>		<b>-1.515.789</b>	<b>338.704</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		23.541.809	23.675.443
Særlige installationer		1.492.925	1.646.046
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>25.034.734</b>	<b>25.321.489</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.575.705	5.258.566
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>3.575.705</b>	<b>5.258.566</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.610.439</b>	<b>30.580.055</b>
Andre tilgodehavender		730.790	632.637
Periodeafgrænsningsposter		6.682	6.334
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5</b>	<b>737.472</b>	<b>638.971</b>
Likvide beholdninger		405.174	420.786
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.142.646</b>	<b>1.059.757</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.753.085</b>	<b>31.639.812</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		100.000	100.000
Overført resultat		21.572.428	23.088.217
<b>Egenkapital</b>		<b>21.672.428</b>	<b>23.188.217</b>
Hensættelser til udskudt skat		75.794	58.951
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>75.794</b>	<b>58.951</b>
Deposita		344.486	334.870
Langfristede gældsforpligtelser	6	344.486	334.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.691	139.993
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.437.971	7.823.726
Selskabsskat		84.987	71.034
Anden gæld		18.728	23.021
Kortfristede gældsforpligtelser		7.660.377	8.057.774
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.004.863</b>	<b>8.392.644</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.753.085</b>	<b>31.639.812</b>
Eventualposter mv.	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	100.000	23.088.217	23.188.217
Forslag til resultatdisponering		-1.515.789	-1.515.789
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>100.000</b>	<b>21.572.428</b>	<b>21.672.428</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	297.968	233.722
	<b>297.968</b>	<b>233.722</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	84.987	71.034
Regulering af udskudt skat	16.843	16.843
	<b>101.830</b>	<b>87.877</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Særlige installationer
Kostpris 1. juli 2024	24.217.071	2.296.810
Kostpris 30. juni 2025	<b>24.217.071</b>	<b>2.296.810</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	541.628	650.764
Årets afskrivninger	133.634	153.121
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<b>675.262</b>	<b>803.885</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>23.541.809</b>	<b>1.492.925</b>

<b>4   Finansielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. juli 2024		5.258.566
Kostpris 30. juni 2025		<b>5.258.566</b>
Årets nedskrivning		1.682.861
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. juni 2025		<b>1.682.861</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b>3.575.705</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>5   Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>		
Grundejernes Investeringsfond	730.790	632.637
	<b>730.790</b>	<b>632.637</b>

Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på ejendommene.

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Deposita	344.486	0	344.486	334.870
	<b>344.486</b>	<b>0</b>	<b>344.486</b>	<b>334.870</b>

### 7 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anette Hornbæk Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Roarsvej 6-8, Frederiksberg ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder udbyttebetalinger fra ejerskab af I/S.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og særlige installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi	
Bygninger	50 år	75 %	
Særlige installationer	15 år	0 %	

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.