

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

Roskildevej 45B A/S

Løgstørgade 2, 1.
2100 København Ø

CVR-nr. 21 81 37 45

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. maj 2025

Morten Stæhr Johansen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Roskildevej 45B A/S.

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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2025

Direktion

Morten Stæhr Johansen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Stæhr Johansen
formand

Janus Christian Fjeldborg

Niels Erik Bidstrup Wolfsberg

Morten Stæhr Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Roskildevej 45B A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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

København, den 10. april 2025

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

Selskabsoplysninger

Selskabet

Roskildevej 45B A/S
Løgstørgade 2, 1.
2100 København Ø

CVR-nr.: 21 81 37 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: København

Bestyrelse

Jørgen Stæhr Johansen, formand
Janus Christian Fjeldborg
Niels Erik Bidstrup Wolfsberg
Morten Stæhr Johansen

Direktion

Morten Stæhr Johansen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive håndværk og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 989.056, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 10.670.494.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roskildevej 45B A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, modregnet driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af driftsudgifter, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendige vedligeholdelse.

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsf forhold, beliggenhed samt den enkelte ejendomsforhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Ved værdiansættelse er anvendt en afkastprocent på 3,5%.

Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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

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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		944.235	904.067
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		944.235	904.067
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	885.742	0
Resultat før finansielle poster		1.829.977	904.067
Finansielle indtægter	3	192.876	406.054
Finansielle omkostninger	4	-754.718	-732.435
Resultat før skat		1.268.135	577.686
Skat af årets resultat	5	-279.079	-129.888
Årets resultat		989.056	447.798

Resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	10.500.000
Overført resultat		989.056	-10.052.202
		989.056	447.798

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>36.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>36.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Deposita		<u>7.500</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>7.500</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.007.500</u>	<u>35.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.537.203
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.645</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>10.541.848</u>
Likvide beholdninger		<u>15.220</u>	<u>90.858</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.220</u>	<u>10.632.706</u>
Aktiver i alt		<u>36.022.720</u>	<u>45.632.706</u>

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		10.070.494	9.081.438
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	10.500.000
Egenkapital		10.670.494	20.181.438
Hensættelse til udskudt skat		6.540.470	6.343.847
Hensatte forpligtelser i alt		6.540.470	6.343.847
Gæld til realkreditinstitutter		17.812.698	17.950.440
Langfristede gældsforpligtelser		17.812.698	17.950.440
Gæld til realkreditinstitutter		142.153	146.564
Modtagne forudbetalinger fra kunder		101.453	59.778
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.462	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.746	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.111
Selskabsskat		165.642	213.074
Anden gæld		459.602	727.454
Kortfristede gældsforpligtelser		999.058	1.156.981
Gældsforpligtelser i alt		18.811.756	19.107.421
Passiver i alt		36.022.720	45.632.706
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	9.081.438	10.500.000	20.181.438
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.500.000	-10.500.000
Årets resultat	0	989.056	0	989.056
Egenkapital 31. december 2024	600.000	10.070.494	0	10.670.494

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	600.000	19.133.640	0	19.733.640
Årets resultat	0	-10.052.202	10.500.000	447.798
Egenkapital 31. december 2023	600.000	9.081.438	10.500.000	20.181.438

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>885.742</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>885.742</u>	<u>0</u>
	<u>885.742</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	192.440	405.940
Andre finansielle indtægter	<u>436</u>	<u>114</u>
	<u>192.876</u>	<u>406.054</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>754.718</u>	<u>732.435</u>
	<u>754.718</u>	<u>732.435</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	196.623	0
Sambeskatningsbidrag	<u>82.456</u>	<u>129.888</u>
	<u>279.079</u>	<u>129.888</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.164.333
Tilgang i årets løb	<u>114.258</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>6.278.591</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	28.835.667
Årets opskrivninger	<u>885.742</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>29.721.409</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>36.000.000</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EJENDOMSSELSKABET MSJ ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2024 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 17.954.851, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 36.000.000.

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.”

Jørgen Stæhr Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6887f4c3-2eaf-41fb-a9a2-0c8b38bcc47e

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-02 13:34:52 UTC



Morten Stæhr Johansen

Direktør

Serienummer: 262b6347-d8ee-4d2f-ba9e-6b2f277fa30e

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-02 14:02:04 UTC



Morten Stæhr Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 262b6347-d8ee-4d2f-ba9e-6b2f277fa30e

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-02 14:02:04 UTC



Janus Christian Fjeldborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4f91bbbc-6a46-4e65-9861-a557915af06c

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-03 12:43:39 UTC



Niels Erik Bidstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5f2f93b6-2d1d-4d4f-bec0-685795fdea15

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-08 13:13:37 UTC



Palle Mørch

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN, STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 32327249

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 363662e2-6b9b-43ca-a65b-b98621dd970c

IP: 62.116.xxx.xxx

2025-05-08 13:17:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Morten Stæhr Johansen

Dirigent

Serienummer: 262b6347-d8ee-4d2f-ba9e-6b2f277fa30e

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-08 16:00:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.