

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2025

Ejendommen Roskildevej 446 ApS
Roskildevej 446
4100 Ringsted

CVR nr. 25356039

Indsender:

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted
CVR nr. 45907880

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. april 2026

Dirigent

Martin Lassen Olesen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Roskildevej 446 ApS
Roskildevej 446
4100 Ringsted

CVR-nr.: 25356039
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Martin Lassen Olesen

Revisor

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2025 for Ejendommen Roskildevej 446 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025.

Selskabets årsrapport for 2025 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. april 2026

Direktion

Martin Lassen Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendommen Roskildevej 446 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Roskildevej 446 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Ringsted, den 27. april 2026

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR 45907880

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Roskildevej 446 ApS for regnskabsåret 2025 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Bygninger: Brugstid 25-50 år. Restværdi 20%. Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 og -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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, 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2025	2024
Bruttofortjeneste	261.192	261.858
1. Personaleomkostninger	0	0
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-69.052	-76.897
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	192.140	184.961
Andre finansielle indtægter	481	1.522
Øvrige finansielle omkostninger	-30.259	-32.649
RESULTAT FØR SKAT	162.362	153.834
Skat af årets resultat	-35.730	-33.891
ÅRETS RESULTAT	126.632	119.943
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	126.632	119.943
Disponeret i alt	126.632	119.943

Balance pr. 31. december

Note	2025	2024
AKTIVER		
Grunde og bygninger	2.479.317	2.548.369
Materielle anlægsaktiver i alt	2.479.317	2.548.369
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.479.317	2.548.369
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	42.185	36.968
Tilgodehavender i alt	42.185	36.968
Likvide beholdninger	833.587	692.591
Likvide beholdninger i alt	833.587	692.591
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	875.772	729.559
AKTIVER I ALT	3.355.089	3.277.928
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.346.323	1.219.691
EGENKAPITAL I ALT	1.471.323	1.344.691
Hensættelser til udskudt skat	250.383	250.082
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	250.383	250.082
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.000.883	1.088.890
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.000.883	1.088.890
Kortfristet andel af langfristet gæld	86.000	82.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	463.572	428.322
Selskabsskat	35.429	35.249
Anden gæld	37.499	37.894
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	632.500	594.265
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.633.383	1.683.155
PASSIVER I ALT	3.355.089	3.277.928
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		
7. Andre forpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
Virksomhedskapital		
Primo	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000
Overført resultat		
Primo	1.219.691	1.099.748
Overført fra resultatdisponering	126.632	119.943
Ultimo	1.346.323	1.219.691
Egenkapital ultimo	1.471.323	1.344.691

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede

0

1

2025

2024

2. Afskrivninger og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver

69.052

76.897

Afskrivninger og nedskrivninger i alt

69.052

76.897

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 643 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i erhvervelse af fast ejendom, investering og andet i forbindelse hermed.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter for selskabet og tilknyttede virksomheder er deponeret:

Pantebrev realkreditinstitut t.kr. 1.758.

Ejerpantebrev t.kr. 600 med sikkerhed i selskabets ejendom.

6. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

7. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende varebiler og kontormaskiner. Restløbetiden på aftalerne er mellem 26 og 40 måneder. Den samlede forpligtelse for restløbetiden kan opgøres til t.kr. 512.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 553. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel.