

ROAX Ejendomme ApS  
Nørreskovvej 28  
4100 Ringsted

CVR-nummer: 41 89 98 59

ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_31/3 2025

---

Dirigent Morten Dalsgaard

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for ROAX Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. marts 2025

**Direktionen**

Morten Dalsgaard

**Til den daglige ledelse i ROAX Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ROAX Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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.

Roskilde, den 27. marts 2025

HR REVISION - Barrett ApS  
CVR-nr.: 28 84 25 62

Kenneth Barrett  
Registreret Revisor  
mne16913

<b>Selskabet</b>	ROAX Ejendomme ApS Nørreskovvej 28 4100 Ringsted
	E-mail: morten@celesto.dk CVR-nr.: 41 89 98 59 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Morten Dalsgaard
<b>Revisor</b>	HR REVISION - Barrett ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Langebjergvænget 6 4000 Roskilde
<b>Ejerforhold</b>	Morten Dalsgaard Holding ApS, Nørreskovvej 28, Benløse, 4100 Ringsted

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, et overskud på kr. 24.437 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.559.499 og en egenkapital på kr. 273.512.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## GENERELT

Årsregnskabet for ROAX Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, samt tilvalg fra højere regnskabsklasser.

### Omlægning af regnskabsår

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024. Som sammenligningstal er perioden 1. januar 2021 - 30. september 2022 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, renovation, el vand og varme.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

**Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastsatsen er 5 - 8 %.

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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000/32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontante beholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

	2023/24	2023 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>72.331</b>	<b>95</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>72.331</b>	<b>95</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	211
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>72.331</b>	<b>306</b>
Andre finansielle indtægter .....	17	0
Andre finansielle omkostninger .....	-43.480	-40
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>28.868</b>	<b>266</b>
2 Skat af årets resultat .....	-6.931	-58
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>21.937</b>	<b>208</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	21.937	208
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>21.937</b>	<b>208</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024  
 AKTIVER

	2024	2023 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	2.500.000	2.500
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>59.499</b>	<b>57</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>59.499</b>	<b>57</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.559.499</b>	<b>2.557</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024  
PASSIVER

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	45.000	45
Overført resultat .....	228.512	204
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>273.512</b>	<b>249</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	46.370	46
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>46.370</b>	<b>46</b>
Prioritetsgæld .....	1.492.083	1.546
Deposita.....	37.150	38
Selskabsskat .....	6.931	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.536.164</b>	<b>1.584</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	53.547	53
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	9.000	9
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	12.541	0
Selskabsskat .....	0	10
Anden gæld .....	4.073	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	624.292	602
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>703.453</b>	<b>678</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.239.617</b>	<b>2.262</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.559.499</b>	<b>2.557</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	45.000	45
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>45.000</b>	<b>45</b>
Overført resultat, primo .....	204.075	-3
Årets resultat .....	24.437	207
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>228.512</b>	<b>204</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>273.512</b>	<b>249</b>

2023  
 2023/24 kr. 1000

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom udgøres af ejendom til beboelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked.

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

### 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	6.931	10
Regulering af udskudt skat.....	0	48
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>6.931</b>	<b>58</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo.....	2.289.225
Kostpris 30. september 2024	2.289.225
Opskrivninger, primo .....	210.775
Opskrivninger 30. september 2024	210.775
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>2.500.000</b>

Grunde og bygninger

Kontantværdi ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2022 kr. 780.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.598.792	1.545.630	53.547	1.273.992
Deposita.....	37.950	37.150	0	0
Selskabsskat .....	0	6.931	0	0
	<b>1.636.742</b>	<b>1.589.711</b>	<b>53.547</b>	<b>1.273.992</b>

2024                      2023  
kr. 1000

## 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber ejet af Morten Dalsgaard Holding. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen oplyses i moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve med nom. kr. 1.740.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 2.500.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

## Morten Dalsgaard

Navn returneret af MitId: Morten Dalsgaard

Direktør og Dirigent

ID: 937ed7c2-eae2-4c2e-a7be-168ac564911e

IP-adresse: 128.0.73.62:50547

Dato for underskrift: 08-04-2025 06:35:27 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



## Kenneth Barrett

Navn returneret af MitId: Kenneth Barrett

Revisor

ID: 800cd868-bd85-4043-a3bf-d716f9bc19d4

IP-adresse: 185.152.200.71:36183

Dato for underskrift: 08-04-2025 10:07:31 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 679fbfW/mq/NQ252470456