



## ROT 8 ApS

Råensvej 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 38633724

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.05.2025

---

**Eigild Bødker Christensen**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning                                          | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2024                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2024                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2024                           | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ROT 8 ApS

Råensvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 38633724

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Jesper Bødker Christensen, direktør

Eigild Bødker Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for ROT 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16.05.2025

**Direktion**

**Jesper Bødker Christensen**  
direktør

**Eigild Bødker Christensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ROT 8 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ROT 8 ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 16.05.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mikkel Hede Olsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47791

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og handel med fast ejendom, bygge- og anlægsvirksomhed, formueforvaltning, administration samt hermed beslægtet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2024

|                                              | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.      |
|----------------------------------------------|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>600.391</b> | <b>647.635</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0              | (511.019)        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>600.391</b> | <b>136.616</b>   |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 1.025          | 459              |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | (290.288)      | (255.436)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>311.128</b> | <b>(118.361)</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | (68.448)       | 26.039           |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>242.680</b> | <b>(92.322)</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret           |      | 0              | 306.273          |
| Overført resultat                            |      | 242.680        | (398.595)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>242.680</b> | <b>(92.322)</b>  |

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

|                             | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme       |      | 25.039.941        | 25.039.941        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 2    | <b>25.039.941</b> | <b>25.039.941</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>25.039.941</b> | <b>25.039.941</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>37.002</b>     | <b>43.359</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>37.002</b>     | <b>43.359</b>     |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>25.076.943</b> | <b>25.083.300</b> |

**Passiver**

|                                               | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 7.475.927         | 7.233.247         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 0                 | 306.273           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>7.525.927</b>  | <b>7.589.520</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 2.113.799         | 2.113.799         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>2.113.799</b>  | <b>2.113.799</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 13.277.322        | 13.336.422        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>13.277.322</b> | <b>13.336.422</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 87.348            | 108.943           |
| Deposita                                      |      | 227.180           | 278.408           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 47.500            | 33.125            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 1.293.748         | 1.142.416         |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 68.448            | 86.385            |
| Anden gæld                                    |      | 208.257           | 183.948           |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 227.414           | 210.334           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>2.159.895</b>  | <b>2.043.559</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>15.437.217</b> | <b>15.379.981</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>25.076.943</b> | <b>25.083.300</b> |
| Personaleforhold                              | 4    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                   |                   |
| Koncernforhold                                | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2024

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000                         | 7.233.247                                      | 306.273                                            | 7.589.520        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0                                              | (306.273)                                          | (306.273)        |
| Årets resultat            | 0                              | 242.680                                        | 0                                                  | 242.680          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                  | <b>7.475.927</b>                               | <b>0</b>                                           | <b>7.525.927</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                                                       | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 58.674         | 73.660         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 231.614        | 181.776        |
|                                                       | <b>290.288</b> | <b>255.436</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 16.807.948                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>16.807.948</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | 8.231.993                         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>8.231.993</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>25.039.941</b>                 |

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 522 m2 beliggende i København, bestående af lejemål til beboelse.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Der er anvendt afkastkrav på 2,6% (2023: 2,6%) ved værdiansættelse af ejendommen.

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. - 2,2 mio. kr. og +2,7 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -1,7 mio. kr. og +2,1 mio.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 0,65 mio.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktisk leje.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i hele regnskabsåret, som følger markedsstandarden for lignende ejendomme, hvormed budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed.

### 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2024<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2024<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2024<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 87.348                                            | 108.943                                           | 13.277.322                                    | 13.355.574                            |
|                                | <b>87.348</b>                                     | <b>108.943</b>                                    | <b>13.277.322</b>                             | <b>13.355.574</b>                     |

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SEBC I ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der deponeret realkreditpantebrev nom. 14.339 t.kr. i fast ejendom, matr. 3619, Rothesgade 8, København. Bogført værdi pr. 31. december 2024 er 25.040 t.kr.

### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: SEBC I ApS, Aalborg, CVR-nr. 35393625.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger til bank, kreditforening, samt renteudgifter fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.