



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

# Aktieselskabet Arbejdernes Byggeselskab Roskilde

---

## Årsrapport for 2023

Holbækvej 106B  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 16 49 16 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

Rasmus Damsted Andersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Aktieselskabet Arbejdernes Byggeselskab Roskilde.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. april 2024

### Direktion

Grethe Lind  
direktør

### Bestyrelse

Ole Holtse Olsen  
formand

Bo Viktor Jensen

Rasmus Damsted Andersen

Jesper Christensen

Claus Jensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Aktieselskabet Arbejdernes Byggeselskab Roskilde*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Arbejdernes Byggeselskab Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 4. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne28631



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet Arbejdernes Byggeselskab Roskilde Holbækvej 106B 4000 Roskilde Telefon: 46365018 CVR-nr.: 16 49 16 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Ole Holtse Olsen, formand Bo Viktor Jensen Rasmus Damsted Andersen Jesper Christensen Claus Jensen
<b>Direktion</b>	Grethe Lind, direktør
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendomme eller byggegrunde og opføre ejendomme til udlejning, fortrinsvis for selskabets ejerkreds og deres medlemmer.

Selskabet skal tillige virke med rådgivende virksomhed ved byggeri af ejendomme for ejerkredsen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 2.535.719, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 21.338.438.





## Ledelsesberetning

Årets resultat er påvirket positivt på grund af en ikke realiseret kursgevinst på værdipapirer på 278.523 kr.

Bestyrelsen betegner årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabets omsætningsaktiver udgør kr. 7.698.610, heraf kr. 7.589.410 i likvide beholdninger og værdipapirer, set i forhold til en kortfristet gæld på kr. 6.909.222.

Ved bedømmelse af egenkapitalen skal iagttages, at grunde og bygninger under materielle anlægsaktiver er bogført til kr. 91.130.824, hvor den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 106.400.000.

Der er modtaget foreløbige vurderinger i december 2023 lydende på i alt kr. 329.021.000. Når de endelige vurderinger modtages, vil der blive taget stilling til om de skal påklages.

Ejerkredsen:

Pr. 31. december 2023 består ejerkredsen af FOA Roskilde, 3F Roskilde, 3F Midt & Østsjælland, HK Sjælland, Dansk Metal Fjordbyerne, Blik & Rørarbejderforbundet Roskilde, Malernes Fagforening Sjælland, Fødevareforbundet NNF, Teknisk Landsforbund Sjælland, Dansk El-forbund Vestsjælland, Dansk Metal Tele Øst og Socialpædagogerne Midtsjælland.

Ejendommene:

Renovering af badeværelser i Lysholmparken fortsætter efter ønske fra beboerne inden for rammerne af de økonomiske muligheder. Der er i alt renoveret 64 badeværelser.

Der er indgået en aftale om teknisk rådgivning og bistand med Holmsgaard A/S, rådgivende ingeniører i forbindelse med facaderenoveringsarbejder, udskiftning af vinduer og altandøre til gård- og gadeside inkl. følgearbejder, nye kælderhalse og tørregårde i Lysholmparken. Det første bygherremøde er afholdt den 15. februar 2024. Det næste bygherremøde afholdes 12. marts 2024, hvor det drøftes, hvilken facade- og vindues-løsning der kunne være i spil samt omkostningerne tilknyttet de nævnte forslag. På mødet forventes truffet en beslutning, der arbejdes videre med. Arbejderne forventes igangsat foråret 2025 og afsluttet primo 2026.

Boligerne på Neergårdsvej 6 – 12 har fået fældet et par træer, men ellers er der ikke sket renoveringsarbejder.

### **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 Aktieselskabet Arbejdernes Byggeselskab Roskilde for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter for regnskabsåret og måles til det aftalte vederlag i henhold til lejekontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder bl.a. drift af vaskerianlæg.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, rente- og afdragsbidrag samt indeksering vedrørende realkreditlån.

### **Skat af årets resultat**

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	40 år
Materielgård og containergård	20 år
Tekniske installationer	10-25 år
Driftsmateriel og inventar	5-10 år

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer omfatter kapitalandele i unoterede aktier. Disse er værdiansat til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag for nedskrivninger. Op- og nedskrivninger foretages efter en individuel vurdering af det pågældende selskabs økonomiske stilling. Op- og nedskrivning resultatføres.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede indtægter/omkostninger til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejeloven. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

### 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>13.659.168</b>	<b>12.682.187</b>
Andre driftsindtægter		267.231	202.449
Andre eksterne omkostninger		<u>-6.637.454</u>	<u>-6.047.385</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.288.945</b>	<b>6.837.251</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.194.990</u>	<u>-2.014.344</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>5.093.955</b>	<b>4.822.907</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-2.001.178</u>	<u>-2.037.768</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.092.777</b>	<b>2.785.139</b>
Finansielle indtægter		853.168	636.065
Finansielle omkostninger		<u>-1.384.926</u>	<u>-1.658.677</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.561.019</b>	<b>1.762.527</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-25.300</u>	<u>-119.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.535.719</u></b>	<b><u>1.643.527</u></b>
Foreslået udbytte		140.000	140.000
Overført resultat		<u>2.395.719</u>	<u>1.503.527</u>
		<b><u>2.535.719</u></b>	<b><u>1.643.527</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	91.130.824	93.870.787
Produktionsanlæg og maskiner	3	613.242	652.436
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	173.371	168.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>91.917.437</b>	<b>94.691.973</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.145	13.145
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>13.145</b>	<b>13.145</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>91.930.582</b>	<b>94.705.118</b>
Færdigvarer og handelsvarer		23.330	14.095
<b>Varebeholdninger</b>		<b>23.330</b>	<b>14.095</b>
Andre tilgodehavender		34.755	110.237
Periodeafgrænsningsposter		51.115	26.173
<b>Tilgodehavender</b>		<b>85.870</b>	<b>136.410</b>
Værdipapirer		5.031.655	4.708.536
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.031.655</b>	<b>4.708.536</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.557.755</b>	<b>1.977.081</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.698.610</b>	<b>6.836.122</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>99.629.192</b>	<b>101.541.240</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.750.000	1.750.000
Overført resultat		19.448.438	17.052.719
Foreslået udbytte for regnskabsåret		140.000	140.000
<b>Egenkapital</b>		<b>21.338.438</b>	<b>18.942.719</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	5.945.000	6.090.000
Andre hensættelser	5	5.017.410	5.069.595
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>10.962.410</b>	<b>11.159.595</b>
Gæld til realkreditinstitutter og banker		55.735.231	59.934.067
Anden gæld		4.683.891	4.492.803
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>60.419.122</b>	<b>64.426.870</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	4.778.045	4.778.045
Selskabsskat		170.300	0
Anden gæld		1.905.896	2.189.485
Periodeafgrænsningsposter		54.981	44.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.909.222</b>	<b>7.012.056</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>67.328.344</b>	<b>71.438.926</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>99.629.192</b>	<b>101.541.240</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		





## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.750.000	17.052.719	140.000	18.942.719
Betalt ordinært udbytte	0	0	-140.000	-140.000
Årets resultat	0	2.395.719	140.000	2.535.719
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>1.750.000</u></b>	<b><u>19.448.438</u></b>	<b><u>140.000</u></b>	<b><u>21.338.438</u></b>

Selskabets virksomhedskapital har været uændret siden 2005.



## Noter

	2023 kr.	2022 kr.	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Lønninger	1.953.581	1.805.128	
Pensioner	213.178	189.977	
Andre omkostninger til social sikring	28.231	19.239	
	<u><b>2.194.990</b></u>	<u><b>2.014.344</b></u>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	170.300	0	
Årets udskudte skat	-145.000	119.000	
	<u><b>25.300</b></u>	<u><b>119.000</b></u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Produktionsanlæg og maskiner</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	126.993.003	7.686.180	909.083
Tilgang i årets løb	0	53.621	47.964
Afgang i årets løb	0	-328.009	0
Kostpris 31. december 2023	<u>126.993.003</u>	<u>7.411.792</u>	<u>957.047</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	33.122.216	7.033.744	740.333
Årets afskrivninger	2.739.963	92.815	43.343
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-328.009	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>35.862.179</u>	<u>6.798.550</u>	<u>783.676</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>91.130.824</b></u>	<u><b>613.242</b></u>	<u><b>173.371</b></u>



## Noter

	2023 kr.	2022 kr.		
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	6.090.000	5.215.000		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-145.000</u>	<u>875.000</u>		
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u>5.945.000</u></b>	<b><u>6.090.000</u></b>		
<b>5 Andre hensættelser</b>				
Indvendig vedligeholdelse, Neergårdsvej	407.389	449.978		
Indvendig vedligeholdelse, Lysholmparken	<u>4.610.021</u>	<u>4.619.617</u>		
<b>Saldo ultimo 31. december 2023</b>	<b><u>5.017.410</u></b>	<b><u>5.069.595</u></b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld</b>			
	<b>Gæld</b>	<b>31. december</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2023</b>	<b>2023</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Gæld til realkreditinstitutter og banker	59.934.067	55.735.231	4.778.045	46.058.637
Anden gæld	<u>4.492.803</u>	<u>4.683.891</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>64.426.870</u></b>	<b><u>60.419.122</u></b>	<b><u>4.778.045</u></b>	<b><u>46.058.637</u></b>



## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingforpligtelse vedrørende fotokopimaskine. Forpligtelsen udgør årligt ca. kr. 30.000, indtil kontraktperioden udløber i 2025.

#### Lov om leje §119 og §120

Saldi pr. 31. december 2023 er som følgende:

Neergårdvej 14-26 m.fl. §119 kr. -235.665 og §120 kr. -2.264.396.

Neergårdsvej 6-12 §119 kr. 0 og §120 kr. -1.031.974.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er der givet pant for kr. 98.563.000. Der er tinglyst afgiftspantebreve kr. 4.680.000 i selskabets ejendomme. Pantebrevene indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Den bogførte værdi af ejendommene udgør kr. 91.130.824.

Der er tinglyst ejerpantebreve med en samlet hovedstol på kr. 4.079.520. Pantebrevene er ikke underpantsat.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Øvrige nærtstående parter

Selskabet er nærtstående med 3F Roskilde.

#### Transaktioner

Leje af bygninger i 2023.

Lejeaftalen er indgået på markedsvilkår. Selskabet har ikke udover foranstående i indeværende regnskabsår gennemført transaktioner med nærtstående parter, herunder direktion og bestyrelse.