

Roskilde Boligbyg ApS

Hestetorvet 6, 3.

4000 Roskilde

CVR-nummer 37618489

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

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

Mikkel Zeiler

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Roskilde Boligbyg ApS
Hestetorvet 6, 3.
4000 Roskilde

E-mail:	roskildeboligbyg@gmail.com
Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	37618489
Regnskabsperiode:	1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Mikkel Zeiler

Revisor

Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Kalundborgvej 133
4300 Holbæk

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Roskilde Boligbyg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 14. maj 2024

Direktionen:

Mikkel Zeiler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Roskilde Boligbyg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Roskilde Boligbyg ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores videns 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 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.

Holbæk, 14. maj 2024

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

John Nielsen

Partner, Statsautoriseret revisor

mne35451

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været, at drive virksomhed med opførelse af bygninger samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerheder om indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, da det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Materielle anlægsaktiver

Der kan være usikkerhed ved måling af værdien af regnskabsposten "Grunde og bygninger", der pr. 31. december 2023 udgør DKK 23.614.687. Virksomhedens aktivitet består af udlejningsejendomme. Der er, grundet negativ indtjening i indeværende såvel som tidligere regnskabsår, registreret negativ egenkapital. Ledelsen har på baggrund af positive forventninger til de kommende års drift vurderet, at der er foretaget tilstrækkelige af- og nedskrivninger og derved anser ledelsen ikke behov for yderligere nedskrivning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et negativt resultat på TDKK -1.871, hvilket i overvejende grad skyldes ekstraordinær indregning af udgifter på TDKK 1.592, som følger af afgørelse i skattesag. Som følge af negativ indtjening i indeværende regnskabsår, såvel som tidligere regnskabsår, udgør selskabets egenkapital TDKK -3.394. Selskabet har som følge heraf tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Det er fortsat ledelsens forventning at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening, hvorved regnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift i regnskabsåret 2024.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	869.252	920
	Personaleomkostninger	-1.591.862	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-218.069	-380
	Andre driftsomkostninger	-42.715	0
	Resultat før finansielle poster	-983.394	541
	Finansielle indtægter	1.964	1.598
1	Finansielle omkostninger	-1.534.558	-663
	Resultat før skat	-2.515.988	1.475
2	Skat af årets resultat	645.317	-347
	Årets resultat	-1.870.671	1.128
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-1.870.671	1.128
	Resultatdisponering i alt	-1.870.671	1.128
3	Særlige poster		
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	23.614.687	23.784
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.084	57
	Materielle anlægsaktiver	23.622.771	23.841
	Anlægsaktiver i alt	23.622.771	23.841
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20
	Udskudte skatteaktiver	164.155	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	481.162	0
	Andre tilgodehavender	0	33
	Tilgodehavender	645.317	52
	Likvide beholdninger	162.032	587
	Omsætningsaktiver i alt	807.349	639
	Aktiver i alt	24.430.120	24.480

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-3.443.779	-1.573
	Egenkapital i alt	-3.393.779	-1.523
	Gæld til realkreditinstitutter	13.046.792	13.251
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.965.628	11.535
	Anden gæld	0	383
6	Langfristede gældsforpligtelser	27.012.420	25.169
	Gæld til realkreditinstitutter	276.764	368
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.713	27
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	347
	Anden gæld	483.002	93
	Kortfristede gældsforpligtelser	811.479	834
	Gældsforpligtelser i alt	27.823.899	26.003
	Passiver i alt	24.430.120	24.480
7	Oplysninger om kapitalberedskab		
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	-1.573	-1.523
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.871</u>	<u>-1.871</u>
Egenkapital ultimo	<u>50</u>	<u>-3.444</u>	<u>-3.394</u>

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	943.843	332
Andre finansielle omkostninger	590.715	331
Finansielle omkostninger i alt	1.534.558	663
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-481.162	347
Regulering af udskudt skat	-164.155	0
Skat af årets resultat i alt	-645.317	347
3 Særlige poster		
Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:		
Særlige poster:		
Selskabet har i regnskabsperioden været negativt påvirket af ekstraordinær indregning af omkostninger, som følge af afgørelse af sag med Skattestyrelsen. Den samlede ekstraordinære påvirkning er indregnet i resultatopgørelsen med TDKK 1.592, og er indregnet under regnskabsposten "Personaleomkostninger".		
4 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
Virksomhedskapital i alt	50.000	50
Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	25.904.628	23.502

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Oplysninger om kapitalberedskab

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et negativt resultat på TDKK -1.871, hvilket i overvejende grad skyldes ekstraordinær indregning af udgifter på TDKK 1.592, som følger af afgørelse i skattesag. Som følge af negativ indtjening i indeværende regnskabsår, såvel som tidligere regnskabsår, udgør selskabets egenkapital TDKK -3.394. Selskabet har som følge heraf tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Selskabets likviditetspåvirkende kortfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2023 udgør TDKK 379, mens selskabets likviditetspåvirkende omsætningsaktiver udgør TDKK 162, hvorved de likviditetspåvirkende kortfristede gældsforpligtelser overstiger likviditetspåvirkende omsætningsaktiver med TDKK 217. Med udgangspunkt i driftsforventningerne for 2024 forventes et likviditetsmæssigt overskud på TDKK 489. Ledelsen er opmærksomme på, at der fortsat vil være behov for stram likviditetsstyring i 2024, således at alle forhold, kan håndteres i tide, inden for rammerne af selskabets aktuelle finansieringsaftaler. Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften i 2024.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, da det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Materielle anlægsaktiver

Der kan være usikkerhed ved måling af værdien af regnskabsposten "Grunde og bygninger", der pr. 31. december 2023 udgør DKK 23.614.687. Virksomhedens aktivitet består af udlejningsejendomme. Der er, grundet negativ indtjening i indeværende såvel som tidligere regnskabsår, registreret negativ egenkapital. Ledelsen har på baggrund af positive forventninger til de kommende års drift vurderet, at der er foretaget tilstrækkelige af- og nedskrivninger og derved anser ledelsen ikke behov for yderligere nedskrivning.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Zeiler & Lund Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.441, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 23.615.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 - 65 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0 - 20 %

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.