

Roskilde Boligbyg ApS

c/o Mikkel Zeiler, Hestetorvet 6 B, 3., 4000 Roskilde

CVR-nr. 37 61 84 89

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2022.

Mikkel Zeiler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Roskilde Boligbyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. juni 2022

Direktion

Mikkel Zeiler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Roskilde Boligbyg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Roskilde Boligbyg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om fordelingen af værdier mellem selskabets ejendomme.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 24. juni 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sebastian With Raunstrup

statsautoriseret revisor
mne36191

Selskabsoplysninger

Selskabet

Roskilde Boligbyg ApS
c/o Mikkel Zeiler
Hestetorvet 6 B, 3.
4000 Roskilde

Telefon: 22465696

CVR-nr.: 37 61 84 89

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mikkel Zeiler

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Zeiler & Lund Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse af bygninger samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har tilbage i 2017 færdiggjort byggeriet af en ejendom, som udlejes til private. Selskabet har herudover en række andre byggeprojekter, hvor nogle forventes anvendt til udlejning og andre bygges med henblik på salg. Da selskabets registreringssystem ikke har opdelt byggeomkostninger imellem de enkelte ejendomme tilbage i tid, har selskabet ikke 100 % nøjagtigt kunne opdele anskaffelsessummen på de enkelte ejendomme. Kostprisen for de færdiggjorte ejendomme er derfor skønsmæssigt ansat baseret på ledelsens anslåede byggeomkostninger til ejendommen. Skønnet er naturligt behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 492 t.kr. mod -511 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -509 t.kr. mod -1.099 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabets ledelse er opmærksom på, at over halvdelen af selskabskapitalen er tabt. Selskabets ejer forventer, at selskabet vil reetablere sin egenkapital ved fremtidig drift i de kommende år. Selskabets ejer har afgivet en støtteerklæring overfor selskabet, således at denne finansielt vil understøtteselskabets drift i det kommende år. På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roskilde Boligbyg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Præsentationsmæssige ændringer

Der er foretaget enkelte præsentationsmæssige ændringer, som ikke har påvirket årets resultat og egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsomkostninger, af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter, herunder leasing på maskiner.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, mv.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	65 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Roskilde Boligbyg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste	491.513	-510.573
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-380.536	-223.390
Driftsresultat	110.977	-733.963
3 Øvrige finansielle omkostninger	-670.813	-675.621
Resultat før skat	-559.836	-1.409.584
4 Skat af årets resultat	50.400	310.108
Årets resultat	-509.436	-1.099.476
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-509.436	-1.099.476
Disponeret i alt	-509.436	-1.099.476

Balance 31. december

Aktiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	23.953.745	3.304.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	308.453	519.460
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	20.051.364
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.262.198</u>	<u>23.875.624</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.262.198</u>	<u>23.875.624</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.810	19.834
Udskudte skatteaktiver	0	16.524
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	66.924	297.583
Andre tilgodehavender	33.104	0
Periodeafgrænsningsposter	37.285	59.490
Tilgodehavender i alt	<u>233.123</u>	<u>393.431</u>
Likvide beholdninger	<u>171.049</u>	<u>3.128.937</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>404.172</u>	<u>3.522.368</u>
Aktiver i alt	<u>24.666.370</u>	<u>27.397.992</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-2.701.058	-2.191.622
Egenkapital i alt	-2.651.058	-2.141.622
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	15.056.900	15.583.792
Deposita	373.207	46.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.430.107</u>	<u>15.630.292</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	521.298	509.320
Gæld til pengeinstitutter	0	181.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.274	697.687
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.267.072	10.387.230
Anden gæld	92.677	2.133.441
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.887.321</u>	<u>13.909.322</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.317.428</u>	<u>29.539.614</u>
Passiver i alt	<u>24.666.370</u>	<u>27.397.992</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-1.092.146	-1.042.146
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.099.476	-1.099.476
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-2.191.622	-2.141.622
Årets overførte overskud eller underskud	0	-509.436	-509.436
	50.000	-2.701.058	-2.651.058

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på, at over halvdelen af selskabskapitalen er tabt. Selskabets ejer forventer, at selskabet vil reetablere sin egenkapital ved fremtidig drift i de kommende år. Selskabets ejer har afgivet en støtteerklæring overfor selskabet, således at denne finansielt vil understøtteselskabets drift i det kommende år. På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har tilbage i 2017 færdiggjort byggeriet af en ejendom, som udlejes til private. Selskabet har herudover en række andre byggeprojekter, hvor nogle forventes anvendt til udlejning og andre bygges med henblik på salg. Da selskabets registreringssystem ikke har opdelt byggeomkostninger imellem de enkelte ejendomme tilbage i tid, har selskabet ikke 100 % nøjagtigt kunne opdele anskaffelsessummen på de enkelte ejendomme. Kostprisen for de færdiggjorte ejendomme er derfor skønsmæssigt ansat baseret på ledelsens anslåede byggeomkostninger til ejendommen. Skønnet er naturligt behæftet med usikkerhed.

	2021 kr.	2020 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	327.167	298.054
Andre finansielle omkostninger	343.646	377.567
	<u>670.813</u>	<u>675.621</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-66.924	-297.583
Årets regulering af udskudt skat	16.524	-12.525
	<u>-50.400</u>	<u>-310.108</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.578.198	16.093.112
Heraf forfalder inden for 1 år	-521.298	-509.320
	<u>15.056.900</u>	<u>15.583.792</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.743.757</u>	<u>13.816.367</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.578, er der givet pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførsel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 23.954 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået 4 operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 56 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 10-27 måneder og en samlet restleasingydelse på 319 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Zeiler & Lund Holding ApS, CVR-nr. 29516561, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.