

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7  
4130 Viby Sjælland  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

## **Roskilde Fællesbageri ApS**

**CVR-nr. 69 45 55 14**

**Sct. Olsgade 10. 1.  
4000 Roskilde**

**Årsrapport 2019  
(129. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>24/8</sup> 2020.

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsregnskabet	15

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Roskilde Fællesbageri ApS  
Sct. Olsgade 10, 1.  
4000 Roskilde  
CVR- nr. 69 45 55 14

**Hjemstedskommune:** Roskilde

**Regnskabsår:** 1. januar – 31. december

**Direktion:** Henrik Vincents Johansen

**Bestyrelse:** Henrik Susaa, formand  
Theis Malmborg  
Lars Andersen  
Dorthe Sjøbeck Christiansen  
Lars Wie Andersen

**Revision:** Grant Thornton  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sjælland

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Roskilde Fællesbageri ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. april 2020

### Direktion

---

Henrik Vincents Johansen

### Bestyrelse

---

Henrik Susaa  
Formand

---

Theis Malmborg

---

Lars Andersen

---

Dorthe Sjøbeck Christian-  
sen

---

Lars Wie Andersen

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## **Til kapitalejerne i Roskilde Fællesbageri ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Roskilde Fællesbageri ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors påtegning, fortsat

- 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 forsætte 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 forsætte 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.

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.

## **Den uafhængige revisors påtegning, fortsat**

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.

Viby, den 21. april 2020

**Grant Thornton**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor

mne31448

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

## Økonomiske forhold

Der har igen i år været meget fokus på udlejning af butikslokaler, således var alt ved udgangen af 2019 udlejet, på nær det tidligere diskotek i Støden.

Af større aktiviteter i 2019 var en større renovering af Støden 3, hvor der er lavet forberedende renovering indvendigt i det tidligere diskotek, samt den tidligere tandlægeklinik, nu øre-næse-halsklinik. Selskabet købte i oktober tre ejendomme med 28 lejligheder på Fælledvej 4-6/Helligkorsvej 17 for DKK 28,5 mio. Disse er to-værelses lejligheder med altan, hvoraf nogle er renoverede, andre er ikke.

Afkastkravene i ejendomsmarkedet faldt igen i 2019, hvilket har afledt en stigning i valuarens vurdering af selskabets ejendomme, og dermed påvirket årets resultat positivt. Velbeliggende boligejendomme i Roskilde er fortsat efterspurgt af indenlandske investorer, og kombineret med de lave renteniveauer, giver det lavere afkastkrav og dermed højere ejendomsværdier.

Årets resultat på 5,7 mio.kr. anses for tilfredsstillende.

Det samlede bestyrelseshonorar har udgjort 182 t.kr. i 2019.

## Den forventede udvikling

Den nye lovpakke fra regeringen omkring udlejning, med diverse stramninger for udlejer, forventes at ville have en negativ indvirkning på værdifastsættelsen af vores ejendomme for året 2020.

Selskabet vil fortsat være opsøgende omkring boligejendomme i Roskilde, samt bestræbe sig på at øge ejendommenes værdi gennem lejerfokus, bygningsforbedringer og effektivisering af driften.

På baggrund af den nuværende situation omkring Covid-19 kan selskabets ledelse ikke på nuværende tidspunkt udtale sig om de økonomiske konsekvenser og forventede resultater for regnskabsåret 2020.

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Ledelsesberetning, fortsat

### Oplysning om egne kapitalandele

	<u>Nominel værdi</u>	<u>Andel af kapital</u>	<u>Køb- og salgspris</u>
Beholdning primo:	593.030	86,18%	
Erhvervede kapitalandele:	0	0,00%	0
Afhændede kapitalandele:	<u>1.290</u>	<u>0,21%</u>	118.377
Beholdning ultimo:	<u>591.740</u>	<u>85,97%</u>	

Selskabet har erhvervet egne anparter i forbindelse med tilbagekøb af anparter fra en udtrædende anpartshaver i 2016, jf. generalforsamlingsreferat 31. august 2016.

Anparter i selskabet vil i 2020 sælges til kr. 100,44 pr. 1 kr. anpart. Kursen er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital pr. 31. december 2019.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter omfatter huslejeindtægter, der er opnået endelig ret til i det omfang, de vedrører regnskabsåret.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. samt omkostninger ved drift af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter, udbytter af værdipapirer, renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat**

Årets skat, der 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.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på mellem 3% og 5% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Materielle anlægsaktiver i øvrigt**

Grunde og bygninger, der ikke er investeringsejendomme(domicilejendom), 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.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af ejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandel indregnes direkte i overført resultat under egenkapitalen.

Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat er beregnet med 22 %, som er den for 2019 gældende selskabsskatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes – enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver – med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Huslejeindtægter	12.504.669	11.536.668
Andre eksterne omkostninger	<u>-6.069.145</u>	<u>-7.034.149</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.435.524</b>	<b>4.502.519</b>
1 Personaleomkostninger	-2.136.000	-1.935.552
2 Afskrivninger	<u>-32.333</u>	<u>-41.894</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>4.267.191</b>	<b>2.525.073</b>
3 Andre finansielle indtægter	51.943	81.600
Regnskabsmæssige avancer /tab ved salg	-40.986	5.390.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.604.881	-2.651.606
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.537.874</u>	<u>-2.621.627</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.345.155</b>	<b>2.723.790</b>
5 Skat af årets resultat	<u>-1.619.841</u>	<u>-6.693</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>5.725.314</u></b>	<b><u>2.717.097</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	240.870	240.870
Overført resultat	<u>5.484.444</u>	<u>2.476.227</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.725.314</u></b>	<b><u>2.717.097</u></b>

**Balance****31. december**

<b>Aktiver</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Note</b>		
6 Investeringsejendomme	205.916.000	169.155.628
7 Grunde og bygninger	0	0
8 Driftsmidler og inventar	65.402	110.603
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>205.981.402</b>	<b>169.266.231</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>205.981.402</b>	<b>169.266.231</b>
9 Andre tilgodehavender	4.707.838	4.100.421
Selskabsskat	26.355	11.858
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.734.193</b>	<b>4.112.279</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>224.183</b>	<b>205.578</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>102.877</b>	<b>8.102.055</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.061.253</b>	<b>12.419.912</b>
<b>Aktiver</b>	<b>211.042.655</b>	<b>181.686.143</b>

**Balance****31. december**

<b>Passiver</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Note</b>		
Anpartskapital	688.200	688.200
Overført resultat	68.195.621	62.360.352
Forslag til udbytte for regnskabsåret	240.870	240.870
<b>10 Egenkapital</b>	<b>69.124.691</b>	<b>63.289.422</b>
<b>11 Udskudt skat</b>	<b>21.471.222</b>	<b>19.917.026</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>21.471.222</b>	<b>19.917.026</b>
<b>12 Prioritetsgæld</b>	<b>112.441.887</b>	<b>83.148.648</b>
<b>12 Anden gæld</b>	<b>62.938</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>112.504.825</b>	<b>83.148.648</b>
<b>12 Afdrag på langfristet gæld</b>	<b>1.467.388</b>	<b>9.235.164</b>
Kreditinstitutter	604.740	995.615
Anden gæld	5.869.789	5.100.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.941.917</b>	<b>15.331.047</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>120.446.742</b>	<b>98.479.695</b>
<b>Passiver</b>	<b>211.042.655</b>	<b>181.686.143</b>
<b>13 Sikkerhedsstillelse</b>		
<b>14 Eventualforpligtelser</b>		



## Noter

---

	2019	2018
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Løn og gager	2.027.695	1.744.376
Pensioner	81.097	175.238
Andre omkostninger til social sikring	27.208	15.938
	<u>2.136.000</u>	<u>1.935.552</u>
Antal beskæftigede i året (årsværk)	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>32.333</u>	<u>41.894</u>
	<u>32.333</u>	<u>41.894</u>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	17.271	21.120
Finansielle indtægter i øvrigt	<u>34.672</u>	<u>60.480</u>
	<u>51.943</u>	<u>81.600</u>
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter	2.444.313	2.354.033
Øvrige finansielle omkostninger	<u>93.561</u>	<u>267.594</u>
	<u>2.537.874</u>	<u>2.621.627</u>
<b>5 Selskabsskat</b>		
Årets aktuelle skat	65.645	216.142
Regulering udskudt skat	<u>1.554.196</u>	<u>-209.449</u>
	<u>1.619.841</u>	<u>6.693</u>

## Noter

---

	2019	2018
<b>6 Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	96.812.848	93.202.826
Afgang ved salg	-900.000	-1.296.103
Tilgang af ejendom og forbedringer	<u>32.055.491</u>	<u>4.906.125</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>127.968.339</u></b>	<b><u>96.812.848</u></b>
Reguleringer 1. januar	72.342.780	74.327.322
Regulering vedrørende solgt ejendom	0	667.064
Årets værdiregulering	<u>5.604.881</u>	<u>-2.651.606</u>
<b>Værdiregulering 31. december</b>	<b><u>77.947.661</u></b>	<b><u>72.342.780</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>205.916.000</u></b>	<b><u>169.155.628</u></b>

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende års drift, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, der har været brugt konsistent gennem årene, indeholder årlige lejeindtægter, driftomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv. Ejendommenes værdiansættelse understøttes af valuarvurderinger.

Vedligeholdelse på ejendomme afholdes af ejer i henhold til kontrakter. Til løbende vedligeholdelse indregnes gennemsnitlig kr. 85 pr. kvm årligt.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, køb og salg, og dels ændringer i- og vurderinger af - den enkelte ejendoms forhold. Afkastprocenten underbygges med markedsrapporter for lokalområdet.

Målingen af selskabets ejendomme har i 2019 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. 5.604.881. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitlig afkast på 4,48%. (2018 : 4,75%)

## Noter

---

Oplysninger om forudsætninger ved dagsværdiopgørelsen:

	<b>Større udlejnings- ejendomme i Roskilde</b>	<b>Mindre udlejnings- ejendomme i Roskilde</b>	<b>Ferieboliger</b>
Markedsleje	11.410.698	829.156	260.000
Afkastgrundlag (nettoafkast)	7.455.436	404.705	54.293
Afkastkrav	5,06%	3,47%	4,75%
Areal, kvm	14.704	1.009	381
Mæglervurdering indhentet	Ja	Ja	Nej
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5 % point vil reducerer værdien med:	-14.088.332	-1.883.849	0

## Noter

---

	2019	2018
<b>7 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	0	3.716.820
Tilgang	0	220.256
Afgang	0	-3.937.076
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	0	1.390.793
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger afgang	0	-1.390.793
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	2.219.950	2.183.187
Tilgang	19.110	54.470
Afgang	384.707	17.707
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.854.353</b>	<b>2.219.950</b>
Afskrivninger 1. januar	2.109.347	2.085.160
Årets afskrivninger	32.333	41.894
Afskrivninger afgang	352.729	17.707
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>1.788.951</b>	<b>2.109.347</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>65.402</b>	<b>110.603</b>

## Noter

	2019	2018
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	3.222.919	3.890.084
Andre tilgodehavender	1.484.919	210.337
	<b>4.707.838</b>	<b>4.100.421</b>

## 10 Egenkapital

	Registret kapital	Udbetalt udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
Anpartskapital	688.200	240.870	62.360.352	63.289.422
Udbetalt udbytte		-33.288		-33.288
Andel af udbytte egne aktier		-207.582	207.582	0
Køb/salg egne anparter			118.377	118.377
Regulering udbytte tidl. år			24.866	24.866
Årets resultat		240.870	5.484.444	5.725.314
	<b>688.200</b>	<b>240.870</b>	<b>68.195.621</b>	<b>69.124.691</b>

Selskabskapitalen er fordelt i anparter á DKK 10,- eller multipla heraf.

## 11 Udskudt skat

Investerings ejendomme	20.810.612	19.378.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-5.255	-2.656
Andre tilgodehavender	777.597	705.286
Tilgodehavende	-12.381	-12.509
Låneomkostninger	-99.351	-151.660
	<b>21.471.222</b>	<b>19.917.026</b>

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld	Restgæld
Nykredit	112.441.887	83.148.648
Feriepenge, overgangsordning	62.938	0
	<b>112.504.825</b>	<b>83.148.648</b>

Af den samlede langfristede gæld er DKK 1.467.388 forfalden til betaling inden 1 år og DKK 5.445.232 forfalden til betaling mellem 1 og 5 år. Gælden med forfald over 5 år udgør DKK 107.094.418.

## Noter

---

### 13 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for lån hos Nykredit, jf. note 12, er der pantsat ejendomme med regnskabsmæssig værdi på DKK 189,5 mio.

Udover pant for prioritetsgæld har selskabet til sikkerhed for bankengagement pantsat ejer-pantebrev DKK 22 mio. med pant i investeringsejendomme, bogført værdi på DKK 109 mio.

### 14 Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende investeringsejendom, jf. boligreguleringslovens § 18 udgør DKK 0.

Selskabet har indgået leasingaftale omkring automobil, forpligtelsen pr. 31. december 2019 er opgjort til t.kr. 246.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Vincents Johansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193733810975

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-05-11 11:31:48Z

NEM ID 

## Theis Martin Malmberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-203059419035

IP: 90.184.xxx.xxx

2020-05-11 11:40:49Z

NEM ID 

## Lars Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-558375404308

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-05-11 12:28:51Z

NEM ID 

## Dorthe Sjøbeck Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070106976366

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-05-12 07:01:05Z

NEM ID 

## Henrik Susaa

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-394397374430

IP: 94.147.xxx.xxx

2020-05-12 07:53:17Z

NEM ID 

## Lars Wie Andersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-039296016962

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-05-19 13:38:44Z

NEM ID 

## Morten Skovbjerg Kristiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34209936-RID:79637147

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-19 15:39:19Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>