

Roskilde Fællesbageri ApS

Sct. Olsegade 10, 1., 4000 Roskilde

CVR-nr. 69 45 55 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2023.

Rune Tarnø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Roskilde Fællesbageri ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. marts 2023

Direktion

Henrik Vincents Johansen

Bestyrelse

Henrik Susaa
Formand

Theis Malmborg
Næstformand

Lars Andersen

Christine Dehn

Lars Wie Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Roskilde Fællesbageri ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Roskilde Fællesbageri ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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.

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.

Viby Sj., den 23. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor
mne31448

Selskabsoplysninger

Selskabet	Roskilde Fællesbageri ApS Sct. Olsgade 10, 1. 4000 Roskilde CVR-nr.: 69 45 55 14 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Susaa, Formand Theis Malmborg, Næstformand Lars Andersen Christine Dehn Lars Wie Andersen
Direktion	Henrik Vincents Johansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Aktivitet

2022 har været præget af, at nye butikker har åbnet op i vores erhvervslejemål. Petit Vert, Langsamt og Frisør Bøje åbnet i starten af 2022. I vores lejligheder har der været 12 udskiftninger, primært på mindre lejligheder. Vi har ingen tomgang på lejligheder.

Året har været præget af skybrudsskader på de større ejendomme. Der er installeret pumper og sikringer for at imødegå dette. Kommunens kloaknet er ikke dimensioneret til at tage imod meget kraftige regnskyl, hvilket sender en del af regnvandet tilbage i ejendommene. Det, der tidligere betegnedes som 100-års hændelser, sker desværre oftere. Det er en udfordring, som vi har stor fokus på. I 2022 har vi fået renoveret og optimeret på varmecentraler, der er justeret og rensat på vores ventilationsanlæg, dette skal medvirke til en bedre energiudnyttelse på anlæggene og et bedre indeklima.

Der er i år installeret brandslukkere i alle ejendomme, typisk i fælles kælderrumsarealer.

Herudover har der været den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommene, såsom maling, reparationer og udskiftninger.

Kapitalejere

Selskabet har i 2022 gjort en stor indsats for at sikre, at ejerbogen er opdateret med kontaktoplysninger på selskabets kapitalejere og iværksat processer, så der sker en løbende opfølgning.

Kursen på selskabets kapitalandele vil i 2023 være til kr. 180,91 pr 1. kr. anpart. Kursen er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital pr. 31. december 2022.

Vi har således 418 registrerede kapitalejere i selskabet.

Der er solgt 23 kapitalandele i 2022.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør pr. 31. december 2022, nominel værdi kr. 593.510 svarende til 86,24 % af selskabets kapital.

Økonomiske forhold

Ejendommene er ved udgangen af året vurderet til samme værdi som 2021. Der er en mindre teknisk nedjustering af ejendomsporteføljens værdi, hvilket bunder i fastlagte regnskabsprincipper. Velbeliggende ejendomme i Roskilde er fortsat efterspurgt af indenlandske investorer. Vi forventer dog, at investorernes afkastkrav vil stige i 2023 pga. den stigende rente, hvilket forventeligt kan have en negativ effekt på værdien af selskabets ejendomme i 2023.

Selve driftsresultatet i Roskilde Fællesbageri er forbedret i forhold til 2021, hvilket skyldes højere lejeindtægter, lavere omkostninger til renovering og vedligeholdelse, samt lavere omkostninger til administration.

Ledelsesberetning

Selskabets finansieringsomkostninger af realkreditgælden er fortsat på et lavt niveau, og vil fortsat være det i de kommende år.

Der er i 2022 delt 5 donationer ud til lokale formål i Roskilde for kr. 77.000.

Årets resultat på 4 mio.kr. anses for tilfredsstillende. (2021: 41 mio. kr.)

Det samlede bestyrelseshonorar i 2022 udgjorde 185 t.kr. (2021: 156 t.kr.)

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et lavere driftsresultat for 2023.

Erhvervslejemål i Roskilde er generelt efterspurgt, der er i øjeblikket ikke meget tomgang i bymidten. Med den høje inflation, høje energipriser og krigen i Ukraine er usikkerhederne ikke faldet i dansk økonomi. Dette gør at det er svært at sige hvordan erhvervsudlejningen vil være det kommende år. Vi forventer dog, at der fortsat vil være efterspørgsel efter attraktive beliggenheder og gode udlejningsforhold i det kommende år. Vi forventer derfor lav tomgang i vores erhvervslokaler såfremt der skulle komme opsigelser. Der er ved starten af 2023 et erhvervslejemål, der skal genudlejes idet The Big Chef på Schmeltz Plads er lukket.

Selskabet forventer i 2023 at skulle totalistandsætte to lejligheder. Der forventes ingen nævneværdig tomgang på lejligheder.

Der vil fortsat være en del renoveringsopgaver på de enkelte ejendomme, som skal udføres fremadrettet. Rør i ejendommene trænger til udskiftning. Dette sker løbende både ved renovering af lejligheder, men også løbende på selve ejendommene. Vi forventer i 2023, at gå i gang med facaderenovering over butiksniveau på ejendommen i Støden ud mod gaden, der vil også ske en facaderenovering af ejendommen på Ringstedgade 4.

Selskabet vil fortsat være opsøgende omkring erhvervelse af boligejendomme i Roskilde, samt bestræbe sig på at øge værdien af selskabets ejendomme gennem klima og energitiltag, bygningsforbedringer og fortsat effektivisering af driften.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roskilde Fællesbageri 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af øvrige 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 kurstab vedrørende værdipapirer 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Realiseret avance ved afhændelse fremgår af særskilt linje i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, forventet tomgangsleje, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på mellem 4,0% - 4,25% p.a. Afkast opgøres normalt til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af ikke-børsnoterede aktier og værdipapirer, der måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Egne kapitalandele

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Huslejeindtægter	15.507.534	14.082.526
Andre eksterne omkostninger	-1.642.908	-1.877.749
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.555.268	-5.243.617
Bruttoresultat	10.309.358	6.961.160
2 Personaleomkostninger	-2.416.430	-2.276.405
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.623	-40.030
Driftsresultat	7.864.305	4.644.725
Andre driftsindtægter	10.000	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.361.774	48.648.041
3 Andre finansielle indtægter	51.601	18.659
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.411.450	-1.451.874
Resultat før skat	5.152.682	51.859.551
5 Skat af årets resultat	-1.133.205	-10.834.560
Årets resultat	4.019.477	41.024.991
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	240.870	0
Overføres til overført resultat	3.778.607	41.024.991
Disponeret i alt	4.019.477	41.024.991

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	57.658	72.207
7 Investeringsejendomme	276.800.000	276.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>276.857.658</u>	<u>276.872.207</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>276.857.658</u>	<u>276.872.207</u>
Omsætningsaktiver		
8 Andre tilgodehavender	4.183.005	4.934.972
Tilgodehavender i alt	<u>4.183.005</u>	<u>4.934.972</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	70.000	70.000
Værdipapirer i alt	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
Likvide beholdninger	<u>1.874.817</u>	<u>409.402</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.127.822</u>	<u>5.414.374</u>
Aktiver i alt	<u>282.985.480</u>	<u>282.286.581</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	688.200	688.200
Overført resultat	123.570.674	119.676.631
Foreslået udbytte for regnskabsåret	240.870	0
Egenkapital i alt	<u>124.499.744</u>	<u>120.364.831</u>
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	<u>34.916.144</u>	<u>34.548.991</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>34.916.144</u>	<u>34.548.991</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	<u>114.071.787</u>	<u>115.979.081</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>114.071.787</u>	<u>115.979.081</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.919.896	1.902.845
Gæld til pengeinstitutter	0	908.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.289	2.085.294
Selskabsskat	66.052	0
Anden gæld	<u>7.472.568</u>	<u>6.496.670</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.497.805</u>	<u>11.393.678</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>123.569.592</u>	<u>127.372.759</u>
Passiver i alt	<u>282.985.480</u>	<u>282.286.581</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	688.200	119.676.633	0	120.364.833
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.778.607	240.870	4.019.477
Køb/salg af egne anparter	0	115.434	0	115.434
	688.200	123.570.674	240.870	124.499.744

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022	<u>276.800.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.361.774</u>

	2022 kr.	2021 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.378.812	2.240.857
Andre omkostninger til social sikring	<u>37.618</u>	<u>35.548</u>
	<u>2.416.430</u>	<u>2.276.405</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

3. Andre finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	9.610	0
Renteindtægter Grundejernes investeringsfond	18.056	18.659
Renteindtægter, processrenter	10.185	0
Udbytte porteføljeaktier	<u>13.750</u>	<u>0</u>
	<u>51.601</u>	<u>18.659</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>1.411.450</u>	<u>1.451.874</u>
	<u>1.411.450</u>	<u>1.451.874</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	766.052	0
Årets regulering af udskudt skat	367.153	10.834.560
	1.133.205	10.834.560
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	475.481	464.081
Tilgang i årets løb	14.074	11.400
Kostpris 31. december 2022	489.555	475.481
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-403.274	-363.244
Årets afskrivninger	-28.623	-40.030
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-431.897	-403.274
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	57.658	72.207
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	136.799.933	127.447.974
Tilgang i årets løb	1.361.774	9.351.959
Kostpris 31. december 2022	138.161.707	136.799.933
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	140.000.067	91.352.026
Årets regulering til dagsværdi	-1.361.774	48.648.041
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	138.638.293	140.000.067
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	276.800.000	276.800.000

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.

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, der har været brugt konsistent gennem årene, indeholder årlige indtægter, driftsomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv.

Vedligeholdelse på ejendomme afholdes af ejer i henhold til kontrakter. Til løbende vedligeholdelse indregnes gennemsnitlig kr. 100 pr. kvm. årligt.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Afkast procenten underbygges med markedsrapporter for lokalområdet.

Målingen af selskabets ejendomme har i 2022 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. - 1.361.774. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,22%. (2020:4,29%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil det betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med kr. 51.867.403. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende kr. 124.932.948 til kr. 84.476.374.

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms	0	1.313.014
Indestående Grundejernes investeringfond	3.828.123	3.418.824
Andre tilgodehavender	351.323	203.134
Indestående skattekonto	534	0
Tilgodehavende udbytteskat	3.025	0
	<u>4.183.005</u>	<u>4.934.972</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	34.548.991	23.714.431
Udskudt skat af årets resultat	367.153	10.834.560
	34.916.144	34.548.991
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	33.903.185	33.936.575
Materielle anlægsaktiver	-7.536	-8.753
Andre tilgodehavender	1.033.956	886.426
Tilgodehavender	-13.461	-11.064
Skattemæssige underskud	0	-254.193
	34.916.144	34.548.991
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	115.991.683	117.881.926
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.919.896	-1.902.845
	114.071.787	115.979.081
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	106.560.467	108.550.141
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for lån hos Nykredit og GI, jf. note 10, er der pantsat ejendomme med regnskabsmæssig værdi på DKK 276,8 mio.		
Udover pant for prioritetsgæld har selskabet til sikkerhed for bankengagement pantsat ejerpantebrev DKK 22 mio. med pant i investeringejendomme, bogført værdi på DKK 168,3 mio.		
12. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået leasingaftale omkring automobil. Forpligtelse pr. 31. december 2022 er opgjort til t.kr. 130. (2010: t.kr. 189).		

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Grundejernes investeringfond:

Vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende investeringsejendomme, jf. boligreguleringslovens § 119 udgør DKK 113.028.