

**Grant Thornton**  
Godkendt  
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

Sct. Olsegade 10, 1., 4000 Roskilde

CVR-nr. 69 45 55 14

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2024.

---

**Rune Tarnø**  
Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd  
Medlem af Revisorgruppen Danmark

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. april 2024

### Direktion

Henrik Vincents Johansen

### Bestyrelse

Henrik Susaa  
Formand

Theis Malmberg  
Næstformand

Lars Andersen

Daniel Munk Vejborg

Per Palludan

## **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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 4. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor  
mne31448

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Roskilde Fællesbageri ApS Sct. Olsgade 10, 1. 4000 Roskilde  CVR-nr.: 69 45 55 14 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Susaa, Formand Theis Malmberg, Næstformand Lars Andersen Daniel Munk Vejborg Per Palludan
<b>Direktion</b>	Henrik Vincents Johansen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Aktivitet

2023 har været præget af renovering af facaden i Ringstedgade samt påbegyndelse af facaderenovering i Støden. I Støden har alle lejligheder på svalegangene fået nye vinduer og døre ud mod gaden, væggene er blevet isoleret, der er opsat nye plader i loftet, samt opsat energivenlig belysning. I Ringstedgade er der isoleret på gavle, renoveret vinduer samt malet facader.

To af vores erhvervslejemål har i løbet af året fået nye indehavere. Det er fiskebutikken og bagerforretningen i Støden.

I vores 1- og 2-værelses lejligheder har der været 7 genudlejninger.

Vi har ingen nævneværdig tomgang på lejligheder.

Ved udgangen af året lukkede vores børnetøjsbutik på Algade. Vores butikslokale ved Schmeltz Plads er forsat tomt. Der er forespørgsler på begge lokaler.

### ESG

Selskabet har fokus på ESG (Environment, Social og Governance), som dækker over hhv. miljø og klima, sociale forhold samt virksomhedsadfærd. Derfor er vi bl.a. medlem af interesseorganisationen Corolab, hvis formål det er at fremme den grønne omstilling. Vi arbejder sammen med Corolab om nye grønne tiltag, som kan reducere energiforbruget på vores ejendomme.

Renoveringer af facader i Algade og Støden har løftet energimærkningen på disse to ejendomme og dermed klimaaftrykket. Vores arbejde omkring donationer falder ligeledes ind under dette område.

### Kapitalejere

Kursen på selskabets kapitalandele vil i 2024 være til kr. 177,07 pr 1. kr. anpart. Kursen er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital pr. 31. december 2023.

Vi har 436 registrerede kapitalejere, og der er solgt 17 kapitalandele i 2023 for kr. 92.259.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør pr. 31. december 2023 nominel værdi kr. 595.130 svarende til 86,00 % af selskabets kapital.

### Økonomiske forhold

Det ordinære driftsresultat for 2023, er på grund af facaderenovering i Støden, og på trods af højere lejeindtægter og lavere omkostninger lavere end 2022. Der er ved årets udgang ingen huslejerestancer. På grund af den stigende rente er afkastkravene i ejendomsmarkedet steget i 2023; specielt ved butiksljemål. Vores ejendomme er derfor vurderet til en samlet lavere værdi pr. 31. december 2023, hvilket påvirker årets nettoresultat.

Årets resultat på -2,7 mio.kr. anses for tilfredsstillende.

Det samlede bestyrelses honorar i 2023 udgjorde 198 t.kr. (2022: 185 t.kr.)



## Ledelsesberetning

---

### Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et tilsvarende resultat af den ordinære udlejningsaktivitet for 2024 som i 2023.

Der forventes i 2024 at være 1-2 butikker, der skal genudlejes. Den største risiko i selskabet er tomgang på butikkerne, da der er en vis tilbagegang på omsætningen i butikkerne generelt. Der forventes ingen nævneværdig tomgang på lejligheder.

Selskabet forventer i 2024 at skulle totalistandsætte 2 lejligheder. I 2024 forventer vi at færdiggøre renoveringen af facaden i Støden samt udskifte en større kloakledning i Støden.

Administrationsomkostningerne forventes at være på samme niveau i det kommende år.

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

Vi forventer en neutral værdiudvikling på vores ejendomme i 2024. Ejendommenes værdi er dog stærkt påvirket af afkastkravet fra investorer, hvilket igen påvirkes af renten på lange realkreditobligationer.

Der er ikke efter regnskabårets 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 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.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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% - 6,25% p.a. Afkast opgøres normalt til et normal år, hvor der tages højde for lejekontrakternes løbetid, lejens størrelse, lejerernes soliditet og ejendommens vedligeholdelsestilstand. 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 kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post 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 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.

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>	2023 kr.	2022 kr.
Huslejeindtægter	15.917.455	15.507.534
Andre eksterne omkostninger	-1.360.405	-1.642.908
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.767.658	-3.555.268
<b>Bruttoresultat</b>	<b>8.789.392</b>	<b>10.309.358</b>
2 Personaleomkostninger	-2.532.979	-2.416.430
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.315	-28.623
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.233.098</b>	<b>7.864.305</b>
Andre driftsindtægter	0	10.000
Værdiregulering af investeringsejendomme	-8.837.740	-1.361.774
3 Andre finansielle indtægter	135.551	51.601
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.401.295	-1.411.450
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.870.386</b>	<b>5.152.682</b>
5 Skat af årets resultat	1.169.130	-1.133.205
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.701.256</b>	<b>4.019.477</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	240.870	240.870
Overføres til overført resultat	0	3.778.607
Disponeret fra overført resultat	-2.942.126	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.701.256</b>	<b>4.019.477</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.342	57.658
7	Investeringsjendomme	271.475.000	276.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>271.509.342</u>	<u>276.857.658</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>271.509.342</u></b>	<b><u>276.857.658</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
8	Andre tilgodehavender	4.656.236	4.183.004
	Tilgodehavender i alt	<u>4.656.236</u>	<u>4.183.004</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	70.000	70.000
	Værdipapirer i alt	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.442.258</u>	<u>1.874.817</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.168.494</u></b>	<b><u>6.127.821</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>279.677.836</u></b>	<b><u>282.985.479</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	688.200	688.200
Overført resultat	120.927.995	123.570.674
Foreslået udbytte for regnskabsåret	240.870	240.870
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>121.857.065</u></b>	<b><u>124.499.744</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	<u>32.859.094</u>	<u>34.916.144</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>32.859.094</u></b>	<b><u>34.916.144</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	<u>115.474.870</u>	<u>114.071.787</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>115.474.870</u>	<u>114.071.787</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.975.044	1.919.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser	218.489	39.289
Selskabsskat	37.920	66.052
Anden gæld	7.255.354	7.472.567
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.486.807</u>	<u>9.497.804</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>124.961.677</u></b>	<b><u>123.569.591</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>279.677.836</u></b>	<b><u>282.985.479</u></b>

1 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	688.200	123.570.673	240.870	124.499.743
Udloddet udbytte	0	0	-240.870	-240.870
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.942.126	240.870	-2.701.256
Køb/salg af egne anparter	0	91.719	0	91.719
Andel af udbytte egne anparter	0	207.729	0	207.729
	<b>688.200</b>	<b>120.927.995</b>	<b>240.870</b>	<b>121.857.065</b>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>271.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-8.837.740</u>

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	2.348.394	2.378.812
Pensioner	147.000	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>37.585</u>	<u>37.618</u>
	<b><u>2.532.979</u></b>	<b><u>2.416.430</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

### 3. Andre finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	98.819	9.610
Renteindtægter Grundejernes investeringsfond	31.232	18.056
Renteindtægter, processrenter	0	10.185
Udbytte porteføljeaktier	<u>5.500</u>	<u>13.750</u>
	<b><u>135.551</u></b>	<b><u>51.601</u></b>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>1.401.295</u>	<u>1.411.450</u>
	<b><u>1.401.295</u></b>	<b><u>1.411.450</u></b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	887.920	766.052
Årets regulering af udskudt skat	-2.057.050	367.153
	<b>-1.169.130</b>	<b>1.133.205</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	489.554	475.481
Tilgang i årets løb	0	14.074
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>489.554</b>	<b>489.555</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-431.897	-403.274
Årets afskrivninger	-23.315	-28.623
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-455.212</b>	<b>-431.897</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>34.342</b>	<b>57.658</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	138.161.707	136.799.933
Tilgang i årets løb	3.512.740	1.361.774
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>141.674.447</b>	<b>138.161.707</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	138.638.293	140.000.067
Årets regulering til dagsværdi	-8.837.740	-1.361.774
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>129.800.553</b>	<b>138.638.293</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>271.475.000</b>	<b>276.800.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme beliggende i Roskilde. Af de 6 ejendomme er de 4 en blanding af bolig- og erhvervsleje og 2 er ren boligudlejning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

---

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
+/- Reguleringer til lejen  
- Vedligeholdelsesomkostninger  
- Driftsomkostninger  
- Administration  
= Reguleret driftsresultat  
/ Afkastprocent  
= Bruttoværdi  
+ Deposita og forudbetalt leje

Den anvendte afkastmode indeholder årlige indtægter, driftsomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv.

Vedligeholdelse på ejendommene afholdes af ejer i henhold til kontrakter. Til løbende vedligeholdelse indregnes kr. 70 pr. kvm årligt.

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

Målingen af selskabets ejendomme har i 2023 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. - 8.837.740. Ejendommene er værdiansat til et afkast på 4% for boliglejemålene og 6,25% for erhvervslejemålene, som givet et gennemsnit på 4,54%. (2022: gennemsnitligt 4,22%)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 271.500 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 52.875 t.kr. og egenkapital reduceres med 41.242 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 66.855 t.kr. og egenkapitalen øges med 52.147 t.kr.

**Noter**

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Indestående Grundejernes investeringfond	4.501.520	3.828.123
Andre tilgodehavender	153.506	351.856
Tilgodehavende udbytteskat	1.210	3.025
	<u>4.656.236</u>	<u>4.183.004</u>
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	34.916.144	34.548.991
Udskudt skat af årets resultat	-2.057.050	367.153
	<u>32.859.094</u>	<u>34.916.144</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	32.242.876	33.903.185
Materielle anlægsaktiver	-6.451	-7.536
Andre tilgodehavender	622.669	1.020.495
	<u>32.859.094</u>	<u>34.916.144</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	117.449.914	115.991.683
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.975.044	-1.919.896
	<u>115.474.870</u>	<u>114.071.787</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>107.691.423</u>	<u>106.560.467</u>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit og Grundejernes Investeringsfond, jf. note 10, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 271.500 t.kr.

Udover pant for prioritetsgæld har selskabet til sikkerhed for bankengagement pantsat ejerpanterbrever DKK 22 mio. med pant i investeringsejendomme, bogført værdi på DKK 159.050.000.

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingaftale omkring driftsmateriel. Forpligtelse pr. 31. december 2023 er opgjort til t.kr. 76. (2022: t.kr. 130).

Grundejernes investeringfond:

Vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende investeringsejendomme, jf. lejelovens § 119 udgør DKK 188.568 (2022: t.kr. 113).