

# Roskilde Fællesbageri ApS

Sct. Olsegade 10, 1., 4000 Roskilde

CVR-nr. 69 45 55 14

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2022.

---

**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 2021</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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. februar 2022

### 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 2021, 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 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 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 24. februar 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin S. Haaning  
statsautoriseret revisor  
mne32793

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 Christine Dehn Lars Wie Andersen
<b>Direktion</b>	Henrik Vincents Johansen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Aktivitet

Der har i år været stor aktivitet i forbindelse med udlejning af ledige butikslokaler, specielt i Støden hvor alle 950 m<sup>2</sup> stod rå, uden el, vand, ventilation og varme, da året begyndte. Vi har skullet starte forfra og leve op til ny lovgivning ved indretning. Det gamle diskotek er nu opdelt i to lejemål til henholdsvis TVIS og EDC. Den tidligere lystfiskershop i Algade er udlejet til herretøjsbutikken Zander, og her er der også lavet en opdatering af butikslokalet, så det nu fremstår tidssvarende. Det tidligere Matas lokale i Algade er udlejet til Petit Vert, som er en high end børnetøjsbutik. Petit Vert og EDC flytter ind i starten af 2022. Ved udgangen af året kunne vi således melde alle erhvervslokaler udlejet i Roskilde Fællesbageri.

Der er etableret nyt punktfundament under vores ejendom i Ringstedgade, bestående af cement og stål, så ejendommen skulle være sikret mange år frem.

### Beboere og erhvervslejere

Vi har i 2021 haft 8 ind- og udflytninger i lejlighederne samt to i erhvervslejemålene.

### Egne kapitalandele

Kursen på selskabets kapitalandele vil i 2022 være til kr. 174,90 pr 1. kr. anpart. Kursen er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital pr. 31. december 2021.

Der er solgt 39 kapitalandele i 2021.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør pr. 31. december 2021, nominel værdi kr. 594.170 svarende til 86,3 % af selskabets kapital.

### Økonomiske forhold

Selskabets erhvervslejere har i 2021 været ramt forskelligt af Covid-19 nedlukningen, dog ikke så hårdt som i 2020. Vi var i 2020 med til at hjælpe de butikker, der var hårdest ramt, med henstand på huslejen. Henstanden er betalt tilbage henover 2021 og vi har således meget få restancer tilbage.

Udlejningen af selskabets erhvervslejelokale i Støden samt fortsat lave afkastkrav har afledt en pæn stigning i vurderingen af selskabets ejendomme, og dermed påvirket årets resultat positivt. Velbeliggende boligejendomme i Roskilde er fortsat meget efterspurgt af indenlandske investorer, og kombineret med de lave renteniveauer, giver det lavere afkastkrav højere ejendomsværdier.

På sidste generalforsamling blev det vedtaget, at Roskilde Fællesbageri ApS kunne donere 50.000 kr. til gode almennyttige formål i Roskilde. Donationerne blev uddelt i mindre portioner til syv forskellige formål.



## Ledelsesberetning

---

Årets resultat på 41 mio.kr. anses for tilfredsstillende. (2020: 9,9 mio. kr.)

Det samlede bestyrelseshonorar i 2021 udgjorde 156 t.kr. (2020: 169 t.kr.)

### Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et bedre resultat af den ordinære udlejningsaktivitet for 2022. Dette skyldes, at der ikke forventes større renoveringer i samme omfang som i 2021, samt at alle erhvervslejemål er udlejet ved årets indgang.

Der forventes i 2022 at være 1-2 butikker, der skal genudlejes med dertil hørende tomgang ved istandsættelse. Der forventes ingen nævneværdig tomgang på lejligheder.

Selskabet forventer ligesom i 2021 at skulle totalistandsætte 3-5 lejligheder. Der vil være fortsat være en del renoveringsopgaver på de enkelte ejendomme, der skal sættes i gang. Rørene i ejendommene er generelt ikke i særlig god stand og trænger til udskiftning. Dette sker løbende både ved renovering af lejligheder, men også løbende på selve ejendommene.

Administrationsomkostninger forventes at være på niveau med sidste år. Forsikringsudgifter til ejendommene er steget betydeligt i forhold til 2021. Stigningen i præmieudgiften er dog ikke unik for Roskilde Fællesbageri ApS, men er generelt en prisstigning i forsikringsmarkedet.

Selskabet vil fortsat være opsøgende omkring erhvervelse af bolig- og erhvervsjendomme i Roskilde, samt bestræbe sig på at øge vores ejendommers værdi gennem lejefokus, bygningsforbedringer og 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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 3,9% - 4,50% 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 nominel værdi. Værdien nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

#### 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>	2021 kr.	2020 kr.
Huslejeindtægter	14.082.526	13.941.123
Andre eksterne omkostninger	-1.877.749	-1.423.439
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.243.617	-6.107.342
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.961.160</b>	<b>6.410.342</b>
2 Personaleomkostninger	-2.276.405	-2.394.167
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.030	-43.330
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.644.725</b>	<b>3.972.845</b>
Andre driftsindtægter	0	2.903.004
Værdiregulering af investeringsejendomme	48.648.041	8.553.111
3 Andre finansielle indtægter	18.659	27.574
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.451.874	-3.308.932
<b>Resultat før skat</b>	<b>51.859.551</b>	<b>12.147.602</b>
5 Skat af årets resultat	-10.834.560	-2.243.209
<b>Årets resultat</b>	<b>41.024.991</b>	<b>9.904.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	41.024.991	9.904.393
<b>Disponeret i alt</b>	<b>41.024.991</b>	<b>9.904.393</b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	72.207	100.837
7 Investeringsejendomme	276.800.000	218.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>276.872.207</u>	<u>218.900.837</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>276.872.207</u></b>	<b><u>218.900.837</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	102.500
8 Andre tilgodehavender	4.934.972	4.701.253
Tilgodehavender i alt	<u>4.934.972</u>	<u>4.803.753</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	70.000	70.000
Værdipapirer i alt	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
Likvide beholdninger	409.402	233.390
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.414.374</u></b>	<b><u>5.107.143</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>282.286.581</u></b>	<b><u>224.007.980</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	688.200	688.200
Overført resultat	119.676.631	78.488.979
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>120.364.831</u></b>	<b><u>79.177.179</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	34.548.991	23.714.431
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>34.548.991</u></b>	<b><u>23.714.431</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	115.979.081	111.831.479
Langfristede gældsforpligtelser i alt	115.979.081	111.831.479
Kortfristet del af langfristet gæld	1.902.845	1.873.017
Gæld til pengeinstitutter	908.869	712.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.085.294	748.634
Anden gæld	6.496.670	5.950.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.393.678	9.284.891
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>127.372.759</u></b>	<b><u>121.116.370</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>282.286.581</u></b>	<b><u>224.007.980</u></b>

1 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	688.200	78.488.979	79.177.179
Årets overførte overskud eller underskud	0	41.024.991	41.024.991
Køb/salg af egne anpartar	0	134.140	134.140
Regulering udbytte tidligere år	0	28.521	28.521
	<b>688.200</b>	<b>119.676.631</b>	<b>120.364.831</b>

## Noter

---

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2021		276.800.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		48.648.041
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.240.857	2.363.326
Pensioner	0	5.000
Andre omkostninger til social sikring	35.548	25.841
	<b>2.276.405</b>	<b>2.394.167</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	18.659	19.324
Finansielle indtægter i øvrigt	0	8.250
	<b>18.659</b>	<b>27.574</b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.451.874	3.308.932
	<b>1.451.874</b>	<b>3.308.932</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	10.834.560	2.243.209
	<b>10.834.560</b>	<b>2.243.209</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	464.081	1.854.354
Tilgang i årets løb	11.400	91.099
Afgang i årets løb	0	-1.481.372
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>475.481</b>	<b>464.081</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-363.244	-1.788.951
Årets afskrivninger	-40.030	-43.330
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	1.469.037
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-403.274</b>	<b>-363.244</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>72.207</b>	<b>100.837</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	127.447.974	127.968.340
Tilgang i årets løb	9.351.959	5.946.889
Afgang i årets løb	0	-6.467.255
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>136.799.933</b>	<b>127.447.974</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	91.352.026	77.947.660
Årets regulering til dagsværdi	48.648.041	8.553.111
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	4.851.255
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>140.000.067</b>	<b>91.352.026</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>276.800.000</b>	<b>218.800.000</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.

## 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 ejendomstypoe. Afkast procenten underbygges med markedsrapporter for lokalområdet.

Målingen af selskabets ejendomme har i 2021 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. 48.648.041. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,29%. (2020:4,41%)

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. 51.305.774. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende kr. 120.364.831 til kr. 80.346.327.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms	1.313.014	0
Indestående Grundejernes investeringfond	3.418.824	4.057.755
Andre tilgodehavender	203.134	443.498
Indestående skattekonto	0	200.000
	<u>4.934.972</u>	<u>4.701.253</u>

## Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	23.714.431	21.471.222
Udskudt skat af årets resultat	<u>10.834.560</u>	<u>2.243.209</u>
	<b><u>34.548.991</u></b>	<b><u>23.714.431</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	33.936.575	22.954.006
Materielle anlægsaktiver	-8.753	-8.159
Andre tilgodehavender	886.426	810.668
Tilgodehavender	-11.064	-42.084
Skattemæssige underskud	<u>-254.193</u>	<u>0</u>
	<b><u>34.548.991</u></b>	<b><u>23.714.431</u></b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	117.881.926	113.704.496
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.902.845</u>	<u>-1.873.017</u>
	<b><u>115.979.081</u></b>	<b><u>111.831.479</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>108.550.141</u>	<u>104.468.145</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for lån hos Nykredit og GI, jf. note 11, 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.		
<b>12. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået leasingaftale omkring automobil. Forpligtelse pr. 31. december 2021 er opgjort til t.kr. 189. (2020: t.kr. 246).		

## Noter

---

### 12. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Grundejernes investeringfond:

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

# Penneo

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

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

## Lars Wie Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-039296016962

IP: 172.225.xxx.xxx

2022-03-08 16:01:05 UTC

NEM ID 

## Henrik Vincents Johansen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193733810975

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-03-08 16:23:18 UTC

NEM ID 

## Lars Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-558375404308

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-03-09 07:42:49 UTC

NEM ID 

## Henrik Susaa

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-394397374430

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-03-09 07:56:08 UTC

NEM ID 

## Theis Martin Malmberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-203059419035

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-03-09 08:10:18 UTC

NEM ID 

## Christine Topsøe Dehn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-838377339591

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-03-10 10:50:55 UTC

NEM ID 

## Martin Seidelin Haaning

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:63363525

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-03-10 10:52:42 UTC

NEM ID 

## Morten Skovbjerg Kristiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-362076127839

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-10 11:28:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTET5-AN8BH-EPH43-2BYDU-002YC-7X574

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>