

Roskilde Fællesbageri ApS

Sct. Olsgade 10, 1., 4000 Roskilde

CVR-nr. 69 45 55 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

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 2020	
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. april 2021

Direktion

Henrik Vincents Johansen

Bestyrelse

Henrik Susaa
Formand

Theis Malmberg
Næstformand

Lars Andersen

Dorthe Sjøbeck Christiansen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 27. april 2021

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 Malmberg, Næstformand Lars Andersen Dorthe Sjøbeck Christiansen 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 udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har igen i år været fokus på udlejning af butikslokaler. Ved udgangen af 2020 var alt udlejet, på nær det tidligere diskotek i Støden og et butikslokale i Algade, som har været brugt som værksted under renovering af facaden i samme ejendom.

Selskabets erhvervslejere i butikslokaler har været ramt forskelligt af Covid-19 nedlukningen. Nogle har klaret sig bedre end før, andre har været hårdt ramt. Restauranter og butikker uden den store nethandel har ikke haft det nemt. Til gengæld har vores specialforretninger, der har haft åbent, haft et meget fornuftigt år.

Større aktiviteter i 2020:

- Facaderenovering i ejendommen i Algade, hvor hele facaden er udskiftet med nye vinduer og isolering, nye radiatorer, stigstreng samt regnvandsfaldstammer mod gågaden.
- I ejendommen i Støden er foretaget en renovering af vand- og varmerør, der dels har forbedret vandtryk og levering af varmt vand og dels en sektionsopdeling, så der kan lukkes for vand uafhængigt af beboere og erhvervslejere

Beboere og erhvervslejere:

- Ventilationsanlæggene hos erhvervslejere i Støden er blevet renoveret.
- I ejendommen Centrumgaarden er ventilationsanlægget blevet renoveret og flyttet til taget, der er foretaget isolering af loftet samt malet i indgangspartierne og kældernedgangene.
- Der er i året foretaget totalrenovering af i alt 5 lejligheder.

Den sidste af vores ejendomme på Bornholm blev solgt i september 2020. Avance ved salg er indtægtsført i 2020 med i alt 2,9 mio. kr. og indgår i regnskabsposten "Andre driftsindtægter".

Afkastkravene på ejendomsmarkedet faldt igen i 2020, hvilket har afledt en stigning i valuarens vurdering af selskabets ejendomme, og dermed påvirket årets resultat positivt. Velbeliggende boligejendomme i Roskilde er fortsat efterspurgt af indenlandske investorer, og kombineret med de lave renteniveauer, giver det lavere afkastkrav og dermed højere ejendomsværdier.

Det samlede bestyrelseshonorar har udgjort 169 t.kr. i 2020.

Årets resultat på 9,9 mio. kr. anses for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Anparter i selskabet vil i 2021 sælges til kr. 115,05 pr 1. kr. anpart. Kursen er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital pr. 31. december 2020.

Ledelsesberetning

I årets løb er der afhændet 49 stk. egne anparter. Salgssummen udgør kr. 147.647.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør pr. 31. december 2020, nominal værdi kr. 591.290 svarende til 85,9 % af selskabets kapital.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et bedre resultat af den ordinære udlejningsaktivitet for 2021. Året vil fortsat være præget af Covid-19.

Selskabet forventer ligesom i 2020 at skulle total istandsætte 3-5 lejligheder. Der vil fortsat være en del renoveringsopgaver på de enkelte ejendomme, der skal sættes i gang,

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

I Støden er halvdelen af det lokale, som tidligere var udlejet til diskotek, udlejet fra efteråret 2021. Der vil derfor i 2021 skulle afholdes betydelige udgifter til istandsættelse af lokalet.

Herudover er der 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.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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:

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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 ejendommenes 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 ejendommenes forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på mellem 4% - 4,50% p.a. Afkast opgøres normalt til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakteres løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele 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>	2020 kr.	2019 kr.
Huslejeindtægter	13.941.123	12.504.671
Andre eksterne omkostninger	-1.423.439	-1.460.196
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.107.342	-4.608.949
Bruttoresultat	6.410.342	6.435.526
2 Personaleomkostninger	-2.394.167	-2.136.001
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.330	-32.333
Driftsresultat	3.972.845	4.267.192
Andre driftsindtægter	2.903.004	-40.986
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.553.111	5.604.881
4 Andre finansielle indtægter	27.574	51.942
5 Øvrige finansielle omkostninger	-3.308.932	-2.537.874
Resultat før skat	12.147.602	7.345.155
6 Skat af årets resultat	-2.243.209	-1.619.841
Årets resultat	9.904.393	5.725.314
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	240.870
Overføres til overført resultat	9.904.393	5.484.444
Disponeret i alt	9.904.393	5.725.314

Balance 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.837	65.402
8 Investeringsejendomme	218.800.000	205.916.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>218.900.837</u>	<u>205.981.402</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>218.900.837</u>	<u>205.981.402</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	102.500	26.355
9 Andre tilgodehavender	4.701.253	4.707.839
Tilgodehavender i alt	<u>4.803.753</u>	<u>4.734.194</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	70.000	224.183
Værdipapirer i alt	<u>70.000</u>	<u>224.183</u>
Likvide beholdninger	233.390	102.877
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.107.143</u>	<u>5.061.254</u>
Aktiver i alt	<u>224.007.980</u>	<u>211.042.656</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	688.200	688.200
	Overført resultat	78.488.979	68.195.621
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	240.870
	Egenkapital i alt	79.177.179	69.124.691
Hensatte forpligtelser			
10	Hensættelser til udskudt skat	23.714.431	21.471.222
	Hensatte forpligtelser i alt	23.714.431	21.471.222
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	111.831.479	112.441.887
12	Anden gæld	0	62.938
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	111.831.479	112.504.825
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.873.017	1.467.388
	Gæld til pengeinstitutter	712.943	604.740
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	748.634	505.523
	Anden gæld	5.950.297	5.364.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.284.891	7.941.918
	Gældsforpligtelser i alt	121.116.370	120.446.743
	Passiver i alt	224.007.980	211.042.656

1 Oplysninger om dagsværdi

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	688.200	68.195.627	240.870	69.124.697
Andel af udbytte egne anparter	0	207.466	-207.466	0
Udloddet udbytte	0	0	-33.404	-33.404
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.904.393	0	9.904.393
Køb/salg af egne anparter	0	147.647	0	147.647
Regulering udbytte tidligere år	0	33.846	0	33.846
	688.200	78.488.979	0	79.177.179

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2020	218.800.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	8.553.111

	2020 kr.	2019 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.363.326	2.027.695
Pensioner	5.000	81.097
Andre omkostninger til social sikring	25.841	27.209
	2.394.167	2.136.001
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på indretning af lejede lokaler	10.625	0
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.705	32.333
	43.330	32.333

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter	19.324	17.270
Finansielle indtægter i øvrigt	8.250	34.672
	27.574	51.942

5. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	3.308.932	2.537.874
	3.308.932	2.537.874

Renter til bank og kreditinstitutter er faldet med kr. 770.341 fra 2019 til 2020. Omlægning af lån har medført kurstab/afskrivning låneomkostninger på kr. 1.615.924 i 2020.

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	65.645
Årets regulering af udskudt skat	2.243.209	1.554.196
	2.243.209	1.619.841
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	1.854.354	2.219.950
Tilgang i årets løb	91.099	19.110
Afgang i årets løb	-1.481.372	-384.707
Kostpris 31. december 2020	464.081	1.854.353
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-1.788.951	-2.109.347
Årets afskrivninger	-43.330	-32.333
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	1.469.037	352.729
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-363.244	-1.788.951
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	100.837	65.402
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	127.968.340	96.812.848
Tilgang i årets løb	5.946.889	32.055.492
Afgang i årets løb	-6.467.255	-900.000
Kostpris 31. december 2020	127.447.974	127.968.340
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	77.947.660	72.342.779
Årets regulering til dagsværdi	8.553.111	5.604.881
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	4.851.255	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	91.352.026	77.947.660
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	218.800.000	205.916.000

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

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

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

Vedligeholdelse på ejendommene 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 2020 resulteret i en samlet dagværdiregulering på kr. 8.553.111. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 4,41%. (2019: 4,48%).

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 betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 39.451.023 kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 79.177.179 kr. til 48.405.381 kr.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
9. Andre tilgodehavender		
Indestående Grundejernes investeringfond	4.057.755	3.222.919
Andre tilgodehavender	443.498	1.484.920
Indestående skattekonto	200.000	0
	4.701.253	4.707.839

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
10. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	21.471.222	19.917.026
Udskudt skat af årets resultat	2.243.209	1.554.196
	23.714.431	21.471.222
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	22.954.006	20.810.612
Materielle anlægsaktiver	-8.159	-5.255
Andre tilgodehavender	810.668	777.597
Tilgodehavender	-42.084	-12.381
Låneomkostninger	0	-99.351
	23.714.431	21.471.222
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	113.704.496	113.909.275
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.873.017	-1.467.388
	111.831.479	112.441.887
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	104.468.145	107.094.418
12. Anden gæld		
Indefrosset feriepenge	0	62.938
	0	62.938
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for lån hos Nykredit, jf. note 11, er der pantsat ejendomme med regnskabsmæssig værdi på DKK 218,8 mio.		
Udover pant for prioritetsgæld har selskabet til sikkerhed for bankengagement pantsat ejer pantebrev DKK 22 mio. med pant i investeringsejendomme, bogført værdi på DKK 128,5 mio.		

Noter

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingaftale omkring automobil. Forpligtelse pr. 31. december 2020 er opgjort til t.kr. 246.

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.”

Theis Martin Malmborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-203059419035

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-05-06 07:45:51Z

NEM ID 

Lars Wie Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-039296016962

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-05-06 07:49:28Z

NEM ID 

Henrik Vincents Johansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193733810975

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-05-06 10:40:54Z

NEM ID 

Lars Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-558375404308

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-05-07 07:55:43Z

NEM ID 

Henrik Susaa

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-394397374430

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-05-10 06:29:05Z

NEM ID 

Dorthe Sjøbeck Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070106976366

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-05-10 07:03:03Z

NEM ID 

Morten Skovbjerg Kristiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:79637147

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-10 15:58:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YXQ35-UJLQX-KD8L4-DX786-TBNB7-BM3BZ

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>. 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>