

**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 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2025.

---

**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 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. april 2025

### Direktion

Henrik Vincents Johansen

### Bestyrelse

Per Palludan  
Formand

Theis Malmberg  
Næstformand

Daniel Munk Vejborg

Steen Pedersen

Pernille Genske

## 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorerets 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.

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 vidnet opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 1. april 2025

### **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>	Per Palludan, Formand Theis Malmberg, Næstformand Daniel Munk Vejborg Steen Pedersen Pernille Genske
<b>Direktion</b>	Henrik Vincents Johansen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af investeringsejendomme i Roskilde.

### Aktivitet

2024 har været præget af planlægning af den næste fase af en større facaderenovering i Støden. På garageanlægget bag Algade 35-39 er lagt sedumtag primært som sikring mod oversvømmelse idet sedumtaget forsinker regnvandet.

Der har i løbet af 2024 været udskiftning af lejere i 13 beboelseslejemål. Der har ikke været nævneværdig tomgang på beboelseslejlighederne.

Ved udgangen af året er alle erhvervslejemål udlejet, men efter årsskiftet er der modtaget opsigelser på to erhvervslejemål til fraflytning i sommeren 2025. Der har allerede være forespørgsler på begge lejemål og de forventes derfor genudlejet i løbet af 2025.

### 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.

Der foretages løbende en vurdering af den samlede miljøbelastning, som driften af selskabets ejendommen afsætter. Vi har gennem de seneste år haft fokus på at reducere energiforbruget i form af vand, varme og el på ejendommene med fokus på at opveje effekten op i mod den energipåvirkning en udskiftning mv har.

Det er de seneste 7 år lykkedes at reducere ejendommenes samlede vandforbrug med 1.836 m<sup>3</sup> (19 %), varmekonsumet med 267 mwh (18 %) og elektriciteten med 43.020 kwh (47 %).

Vi opfordrer vores lejere til stillingtagen til ”stop reklamer” og vi ser en stadig stigning i adfærdændringen i affaldssorteringen, hvilket løbende resulterer i mindre ”rest-affald”.

Der er 4 ansatte i selskabet; alle med anciennitet på over 4 år. Kønsfordelingen er 3 mænd og 1 kvinde.

I selskabets bestyrelse incl. suppleanter er kønsfordelingen 4 mænd og 3 kvinder.

Som en del af selskabets sociale arbejde har vi har indgået en 3-årig aftale med den lokale forening Insp! om donationer til foreningens sociale arbejde.

Selskabet deltager aktivt i det lokale foreningsarbejde omkring udviklingen på tværs af Roskilde.

### Kapitalejere

Kursen på selskabets kapitalandele vil i 2025 være til kr. 193,96 pr 1. kr. anpart. Kursen er beregnet på baggrund af selskabets egenkapital pr. 31. december 2024.



## Ledelsesberetning

---

Vi har 457 registrerede kapitalejere, og der er solgt 18 kapitalandele i 2024 for kr. 95.616.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør pr. 31. december 2024 nominel værdi kr. 594.590 svarende til 86,00 % af selskabets kapital.

### Økonomiske forhold

Det ordinære driftsresultat for 2024 er på 7,8 mil. kr. mod 6,2 mill. kr. i 2023. Stigningen kan primært henføres til, at der i 2023 blev afholdt flere udgifter til renovering af ejendommene og til en stigning i lejeindtægterne.

Det samlede bestyrelses honorar i 2024 udgjorde 198 t.kr. (2023: 198 t.kr.)

På baggrund af den positive renteutvikling og de stigende lejeindtægter på vores ejendomme, er disse vurderet til en samlet højere værdi pr. 31. december 2024, hvilket påvirker årets nettoresultat positivt.

Der er ved årets udgang ingen huslejerestancer. Der er i året investeret i en ny traktor til brug for renholdelse og vinterforanstaltninger.

Årets resultat på 11,5 mio.kr. anses for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et væsentligt lavere resultat for 2025 i det der vil blive igangsat og afsluttet en række større renoveringer på selskabets ejendomme. Blandt de største renoveringer kan nævnes facaderenoveringen i Støden, udskiftning af butiksfacadevinduer i Ringstedgade 4 og i Gullandsstræde samt renovering af kloak og faldstammer i Algade.

Selskabet skal i 2025 totalistandsætte minimum 2 lejligheder, der er opsagt og som aldrig tidligere har været istandsat. Der forventes ingen nævneværdig tomgang på lejligheder.

De to opsagte erhvervslejemål skal genudlejes i 2025. Den største risiko i selskabet er tomgang på butikkerne, da der er en vis tilbagegang på omsætningen i butikkerne generelt.

Selskabet har i starten af 2025 købt en mindre domicilejendom med to tilhørende lejligheder i Karen Olsdatters Stræde. Ejendommen overtages midt i maj. Ejendommen skal renoveres og det forventes, at kontorlokalerne og lejlighederne er klar til indflytning inden udgangen af 2025.

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 ejendommens værdi gennem lejefokus, bygningsforbedringer, effektivisering af driften samt energioptimering.

Vi forventer en neutral værdiudvikling på vores ejendomme i 2025. Ejendommens værdi er dog stærkt påvirket af afkastkravet fra investorer, hvilket igen påvirkes af udviklingen i renteniveauet.

## Ledelsesberetning

---

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Roskilde Fællesbageri ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre driftsindtægter

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

#### 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.

### 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	3-10 år	0%

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 4,0% - 6,0% p.a. Afkast opgørelse normalt til et normal år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerernes soliditet og ejendommens vedligeholdelsestilstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Huslejeindtægter	16.470.563	15.835.555
Andre eksterne omkostninger	-1.825.062	-1.360.405
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.354.255	-5.767.658
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10.291.246</b>	<b>8.707.492</b>
2 Personaleomkostninger	-2.581.467	-2.532.979
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.273	-23.315
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.696.506</b>	<b>6.151.198</b>
Andre driftsindtægter	122.726	81.900
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.306.189	-8.837.740
3 Andre finansielle indtægter	192.933	135.551
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.489.807	-1.401.295
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.828.547</b>	<b>-3.870.386</b>
5 Skat af årets resultat	-3.273.276	1.169.130
<b>Årets resultat</b>	<b>11.555.271</b>	<b>-2.701.256</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	240.870
Overføres til overført resultat	11.555.271	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.942.126
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.555.271</b>	<b>-2.701.256</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	679.395	34.342
7	Investeringsjendomme	279.976.072	271.475.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>280.655.467</u>	<u>271.509.342</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>280.655.467</u></b>	<b><u>271.509.342</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	150.320	0
8	Andre tilgodehavender	3.268.062	4.656.236
	Tilgodehavender i alt	<u>3.418.382</u>	<u>4.656.236</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	70.000	70.000
	Værdipapirer i alt	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.859.977</u>	<u>3.442.258</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.348.359</u></b>	<b><u>8.168.494</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>292.003.826</u></b>	<b><u>279.677.836</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	688.200	688.200
Overført resultat	132.797.541	120.927.995
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	240.870
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>133.485.741</b>	<b>121.857.065</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	35.121.690	32.859.094
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>35.121.690</b>	<b>32.859.094</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	113.494.528	115.474.870
Langfristede gældsforpligtelser i alt	113.494.528	115.474.870
Kortfristet del af langfristet gæld	2.030.888	1.975.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.914	218.489
Selskabsskat	0	37.920
Anden gæld	7.808.065	7.255.354
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.901.867	9.486.807
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>123.396.395</b>	<b>124.961.677</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>292.003.826</b>	<b>279.677.836</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 2024	688.200	120.927.995	240.870	121.857.065
Udloddet udbytte	0	0	-240.870	-240.870
Årets overførte overskud eller underskud	0	11.555.271	0	11.555.271
Køb/salg af egne anparter	0	95.616	0	95.616
Andel af udbytte egne anparter	0	218.659	0	218.659
	<b>688.200</b>	<b>132.797.541</b>	<b>0</b>	<b>133.485.741</b>

**Noter****1. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>279.976.072</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>8.306.189</u>

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.426.186	2.348.394
Pensioner	117.527	147.000
Andre omkostninger til social sikring	37.754	37.585
	<u><b>2.581.467</b></u>	<u><b>2.532.979</b></u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
------------------------------------------------	----------	----------

**3. Andre finansielle indtægter**

Renter, pengeinstitutter	152.852	98.819
Renteindtægter Grundejernes investeringsfond	26.331	31.232
Udbytte porteføljeaktier	13.750	5.500
	<u><b>192.933</b></u>	<u><b>135.551</b></u>

**4. Øvrige finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	<u>1.489.807</u>	<u>1.401.295</u>
	<u><b>1.489.807</b></u>	<u><b>1.401.295</b></u>

**Noter**

	2024 kr.	2023 kr.
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.010.680	887.920
Årets regulering af udskudt skat	2.262.596	-2.057.050
	<b>3.273.276</b>	<b>-1.169.130</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	489.554	489.554
Tilgang i årets løb	673.763	0
Afgang i årets løb	-295.244	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>868.073</b>	<b>489.554</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-455.212	-431.897
Årets afskrivninger	-13.272	-23.315
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	279.806	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-188.678</b>	<b>-455.212</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>679.395</b>	<b>34.342</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	141.674.446	138.161.707
Tilgang i årets løb	194.884	3.512.740
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>141.869.330</b>	<b>141.674.447</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	129.800.553	138.638.293
Årets regulering til dagsværdi	8.306.189	-8.837.740
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>138.106.742</b>	<b>129.800.553</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>279.976.072</b>	<b>271.475.000</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. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter

### 7. Investeringsjendomme (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, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

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

Målingen af selskabets ejendomme har i 2024 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. 8.306.189. Ejendommene er værdiansat til et afkast på 4% for boliglejemålene og 5,25% for erhvervslejemålene, som giver et gennemsnit på 4,5%. (2023: gennemsnitligt 4,9%)

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	17.048	17.532
Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	18.395	16.184

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 279.276 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 27.056 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 35.676 t.kr.

### 8. Andre tilgodehavender

Indestående Grundejernes investeringfond	2.636.339	4.501.520
Andre tilgodehavender	631.723	153.506
Tilgodehavende udbytteskat	0	1.210
	<u>3.268.062</u>	<u>4.656.236</u>

**Noter**

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	32.859.094	34.916.144
Udskudt skat af årets resultat	2.262.596	-2.057.050
	<b>35.121.690</b>	<b>32.859.094</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	34.353.498	32.242.876
Materielle anlægsaktiver	38.187	-6.451
Andre tilgodehavender	730.005	622.669
	<b>35.121.690</b>	<b>32.859.094</b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	115.525.416	117.449.914
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.030.888	-1.975.044
	<b>113.494.528</b>	<b>115.474.870</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	105.622.823	107.691.423
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2024 udgør 279.276 t.kr.		
Udover pant for prioritetsgæld har selskabet til sikkerhed for bankengagement pantsat ejerpantebrevet DKK 22 mio. med pant i investeringsejendomme, bogført værdi på DKK 196.768.752.		
<b>12. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået leasingaftale omkring driftsmateriel. Forpligtelse pr. 31. december 2024 er opgjort til t.kr. 76. (2023: t.kr.76).		

## Noter

---

### 12. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Grundejernes investeringfond:

Vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende investeringsejendomme, jf. lejelovens § 119 udgør DKK 197.891 (2023 t.kr. 189).

Betalingsgaranti

Selskabet har stillet betalingsgaranti på t.kr. 100 overfor garantimodtager.

# PENNEO

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

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

## Per Palludan

Bestyrelsesformand

Serienummer: ee334fec-b3aa-4d18-9fba-30a04b582382

IP: 195.191.xxx.xxx

2025-04-02 09:29:36 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8b5b5f78-93bb-4e90-8647-b1f18a37a052

IP: 93.178.xxx.xxx

2025-04-02 09:51:09 UTC



## Henrik Vincents Johansen

Direktør

Serienummer: 9e2194da-7449-450c-ad2d-6a34195cabdf

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-04-02 09:53:36 UTC



## Theis Martin Malmberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e6bfccbe-e4b9-453b-b056-4fb7f9fa66e0

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-04-03 08:00:38 UTC



## Daniel Munk Vejborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: daa11c77-6045-4911-9373-a4b65c7e165a

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-04-03 08:16:28 UTC



## Steen Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad86d786-97f4-4481-93d7-4938739d75db

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-04-06 12:32:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2EEIQ-3DBPE-NC6TE-A9FB0-Y24ET-V2VSG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter



# PENNEO

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

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

## Morten Skovbjerg Kristiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ab3b0ea4-90c8-4ca9-9c38-ede9b8ee6a3

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-07 15:53:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter