

Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard

c/o Boligexperten Administration

Vesterbrogade 12

1620 København V

CVR-nummer 26 18 35 10

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. april 2026

Malte K. Petersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	20

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard
c/o Boligexperten Administration
Vesterbrogade 12
1620 København V

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 26 18 35 10
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato: 13. januar 1956

Bestyrelse

Søren Stasig, formand
Bent Sønberg
Helene Bjørn Kjær

Direktion

Helene Bjørn Kjær

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:
John Lorey Petersen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 16. marts 2026

Direktionen:

Helene Bjørn Kjær

Bestyrelsen:

Søren Stasig
Formand

Bent Sønberg

Helene Bjørn Kjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 48.936.532 jf. note 22, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 10.775.600 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurderingen ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskabet er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdi. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 38.160.932 i stedet for DKK 48.936.532.

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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Roskilde, 16. marts 2026

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive den på matr.nr. 1-ii, Klostermarken opførte beboelsesejendom, der skal tjene aktionærerne til bolig. Med erhvervelse af en aktie følger en ret og en pligt til at bebo den til aktien hørende lejlighed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat før skat er bedre end forventet.

Udgift til løbende vedligeholdelse og reparationer af ejendommen, herunder tilbageførsel af afsatte beløb vedrørende tidligere års projekt, har netto været mindre end forventet.

Den årlige vurdering af selskabets ejendom er udført af ejendomsmægler/valuar i overensstemmelse med nyeste bekendtgørelse.

I forbindelse med Beregning af aktieværdi, note 22, er det besluttet af fastfryse valuarvurderingen for 2024, dette i lyset af besluttet projekt vedrørende totalreovering af ejendommens tag.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2025	2024
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.842.313	1.836
2	Skat og forsikringer	-258.374	-237
3	Diverse omkostninger	-30.383	-31
4	Energiforbrug mv.	-80.520	-256
5	Vedligeholdelse	-93.607	-144
6	Andre eksterne omkostninger	-138.048	-139
	Bruttofortjeneste	1.241.380	1.030
7	Personaleomkostninger	-247.066	-233
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-25.494	-25
	Resultat før finansielle poster	968.820	771
9	Finansielle indtægter	0	6
10	Finansielle omkostninger	-315.809	-303
	Resultat før skat	653.011	474
11	Skat af årets resultat	-125.183	-409
	Årets resultat	527.828	65
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	527.828	65
	Resultatdisponering i alt	527.828	65

Note	Balance	2025 DKK	2024 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
12	Grunde og bygninger	56.350.000	54.800
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	106.448	132
	Materielle anlægsaktiver	56.456.448	54.932
	Anlægsaktiver i alt	56.456.448	54.932
	Tilgodehavende boligafgifter	86.946	0
14	Andre tilgodehavender	42.004	68
	Periodeafgrænsningsposter	57.891	56
	Tilgodehavender	186.841	124
15	Likvide beholdninger	731.344	2.590
	Omsætningsaktiver i alt	918.185	2.714
	Aktiver i alt	57.374.632	57.646

Note	Balance	2025 DKK	2024 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
	Reserve for opskrivninger	41.242.222	40.031
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
	Overført resultat	-3.759.873	-4.288
	Egenkapital i alt	39.503.574	37.765
16	Hensættelser til udskudt skat	10.386.385	9.922
	Hensatte forpligtelser	10.386.385	9.922
17	Gæld til realkreditinstitutter	6.851.867	7.103
	Deposita	135.900	156
	Langfristede gældsforpligtelser	6.987.767	7.259
17	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2026	274.418	269
	Mellemregning lejlighedssalg	0	2.080
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.163	216
18	Anden gæld	144.325	135
	Kortfristede gældsforpligtelser	496.906	2.700
	Gældsforpligtelser i alt	7.484.673	9.959
	Passiver i alt	57.374.632	57.646
19	Eventualforpligtelser		
20	Kontraktlige forpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af aktieværdi		
23	Nøgletal		

Note	Egenkapitaloppgørelse		2025	2024
			DKK	1.000 DKK
Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december				
	Virksomhedskapital, primo		1.616.980	1.617
	Virksomhedskapital		1.616.980	1.617
	Opskrivningshenlæggelser, primo		40.031.022	38.235
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)		1.550.000	2.300
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat		-338.800	-504
	Reserve for opskrivinger		41.242.222	40.031
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo		404.245	404
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver		404.245	404
	Overført resultat, primo		-4.287.701	-4.353
	Årets overførte resultat		527.828	65
	Overført resultat		-3.759.873	-4.288
	Egenkapital i alt		39.503.574	37.764
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:				
	2 stk. aktier á DKK 40.781		81.563	82
	6 stk. aktier á DKK 42.571		255.426	256
	12 stk. aktier á DKK 47.938		575.256	575
	1 stk. aktier á DKK 50.447		50.447	50
	3 stk. aktier á DKK 54.019		162.057	162
	8 stk. aktier á DKK 61.529		492.232	492
	Virksomhedskapital i alt		1.616.980	1.617

	2025	2024
Noter		1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.671.238	1.748
Boligafgifter altaner	56.640	57
Kælderleje	27.450	29
Lejeindtægter selskabslokaler	2.250	0
Andre indtægter	84.735	3
Nettoomsætning i alt	1.842.313	1.836
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	201.214	182
Forsikringer	57.160	55
Skat og forsikringer i alt	258.374	237
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	27.449	28
Kabel TV	2.934	3
Diverse omkostninger i alt	30.383	31
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	29.784	45
Vandforbrug	-21.945	57
Kloakafgifter	0	73
Renovation	72.681	82
Energiforbrug mv. i alt	80.520	256

	2025	2024
Noter		1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	1526	0
Glarmester	891	6
Maler	4.344	0
Murer	0	2
Tømrer	38.518	0
VVS	24.218	13
Udvendige kloaker	0	3
Vaskeri	16.989	22
Udendørs arealer	0	5
Ladestander, indkøb ampere	0	17
Selskabslokale	0	10
Diverse vedligeholdelse	7.121	10
Projekt vand	0	21
Projekt tagskade	0	35
Vedligeholdelse i alt	93.607	144
6 Andre eksterne omkostninger		
Administrationshonorar	60.210	57
Gaver og blomster	2.586	2
Generalforsamling og møder	5.523	3
Kontorartikler	1.510	1
Porto og gebyrer	10.595	9
Revisorhonorar	32.000	33
Revisorhonorar, sidste år	812	2
Rådgivende ingeniørbistand	12.937	19
Vurdering af ejendom	11.875	13
Andre eksterne omkostninger i alt	138.048	139
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	213.313	204
Pensioner	25.404	25
Andre omkostninger til social sikring	1.884	-2
Øvrige personaleomkostninger	6.465	7
Personaleomkostninger i alt	247.066	233

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

	2025	2024
Noter		1.000 DKK
8 Afskrivninger, anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.494	25
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	25.494	25
9 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	6
Finansielle indtægter i alt	0	6
10 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	292.825	281
Amortiseret rente	22.616	22
Finansielle omkostninger i alt	315.809	303
11 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	125.183	409
Skat af årets resultat i alt	125.183	409
12 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	4.332.178	4.332
Kostpris 31. december	4.332.178	4.332
Opskrivninger 1. januar	50.467.822	48.168
Årets opskrivninger	1.550.000	2.300
Opskrivninger 31. december	52.017.822	50.468
Grunde og bygninger i alt	56.350.000	54.800

	2025	2024
Noter		1.000 DKK
13 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	563.231	563
Kostpris 31. december	563.231	563
Af- og nedskrivninger 1. januar	-431.289	-406
Årets af- og nedskrivninger	-25.494	-25
Afskrivninger 31. december	-456.783	-431
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	106.448	132
14 Andre tilgodehavender		
Mellemregning Traktorfællesskabet	24.091	12
Mellemregning lejlighedssalg	17.913	56
Andre tilgodehavender i alt	42.004	68
15 Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S	731.344	2.590
Likvide beholdninger i alt	731.344	2.590
16 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	9.922.402	9.010
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	338.800	504
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	125.183	409
Hensættelser til udskudt skat i alt	10.386.385	9.922
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	10.775.600	10.437
Udskudt skat af øvrige poster	-389.215	-515
Hensættelser til udskudt skat i alt	10.386.385	9.922

Noter

17	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2026
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 0,5000%, 29 år, opr. DKK 2.461.000	2.383.367	37.623	149.043	2.163.519	27,8 år	100,00	2.419.882	39.595
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,5000%, 26 år, opr. DKK 3.810.000	3.404.903	149.241	90.957	2.624.241	19,5 år	80,49	2.740.606	151.493
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,6164%, 26 år, opr. DKK 2.404.000	1.893.307	81.997	52.825	1.462.882	19,5 år	82,48	1.578.552	83.330
	I alt	7.681.577	268.861	292.825	6.250.642			6.739.040	274.418
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2026	-274.418							
	Låneomkostninger, primo	-578.276							
	Årets bevægelse	22.984							
	Låneomkostninger, ultimo	-555.292							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.851.867							

	2025	2024
Noter		1.000 DKK
18 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	7.384	7
Skyldig ATP	594	1
Feriepengeforpligtelse	6.351	6
Skyldig bestyrelses honorar	24.800	21
Skyldig pension	2.125	2
Varmeregnskab, indeværende år	103.071	98
Anden gæld i alt	144.325	135

19 Eventualforpligtelser

Ingen.

20 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.681.577 er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 8.255.746.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2025 udgør DKK 56.350.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 182.000, der er tinglyst i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alm. Brand Forsikring. Denne forsikring dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år og højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er selvrisiko på hvert tab på højst DKK 5.000.

Noter

22 Beregning af aktieværdi

Selskabet er omfattet af "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. I §§ 8-11a er nævnt de paragraffer selskabet er omfattet af. Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

Selskabets ledelse foreslår følgende værdiansættelse i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering)

Aktiekapital	1.616.980
Reserver for opskrivninger før skat	52.017.822
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245
Overført resultat	-3.759.873
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-56.350.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering 2024 fastholdt	54.800.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	7.681.577
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-6.739.040
Kommende reovering af tag	-942.537
Udskudt skat heraf 22%	207.358
Aktieværdi i alt	48.936.532

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse	Antal	Nominal værdi i alt	Værdi pr. stk.
40.781	2	81.563	2.468.420
42.571	6	255.426	7.730.252
47.938	12	575.256	17.409.636
50.447	1	50.447	1.526.721
54.019	3	162.057	4.904.518
61.529	8	492.232	14.896.985
I alt	32	1.616.980	48.936.532

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 10.775.600, da det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde ejendommen.

Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Der er dog knyttet en usikkerhed omkring denne beregningsforudsætning, idet lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i ejendomsaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien ville denne udgøre DKK 38.160.932 i stedet for DKK 48.936.532.

Noter

23 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens (selskabets) økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktieværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 32 stk. med et samlet areal på 3.072 m²
 B5 Øvrige lejemål 8 kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 893 m²
 B6 I alt udgør ejendommen 3.965 m² (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 1.616.980 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
 C2 Boligernes antal m² på 3.965 m² anvendes som hovedregel som fordeling af boligafgiften
 C3 Nogle lejligheder betaler herudover et mindre fast beløb på grund af særlige forhold/fordele
- D1 Aktieselskabets stiftelsesår er 1956
 D2 Ejendommens opførelsesår er 1956
- E1 Den enkelte aktionær hæfter ikke for mere end den indbetalte aktiekapital
 E2 Selskabets aktionærer hæfter alene med deres indbetalte aktiekapital for selskabets forpligtelser
- F1 Valuarvurdering for 2024 er fastholdt ved beregning af aktieværdien
 F2 Valuarvurdering udgør pr. statusdagen for 2024 DKK 54.800.000 eller 17.839 pr. m² (3.072 m²)
 F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør 0 (0%)
 F4 Reserver i procent af ejendomsværdi 0%
- G1 Aktieselskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved ophør/opløsning
 G2 Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.10.2009)
 G3 Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom
- H1 Boligafgiften udgør DKK 544 pr. m² (139.270 x 12 mdr./ 3.072 m²)
 H2 Erhvervslejeindtægter og boligindtægter udgør DKK 0
 H3 Boliglejeindtægter udgør DKK 0
- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 172 (527.828/3.072 m²), 2024=DKK 21, 2023=DKK 0
- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 15.930 (48.936.532/3.072 m²)
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 2.138 (7.484.673-918.185=6.566.489/3.072 m²)
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 18.068 (15.930+2.138)
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 24 (93.607/3.965 m²), 2024=DKK 31, 2023=DKK 34
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/3.965 m²), 2024=DKK 5, 2023=DKK 791
- R Årets afdrag for 2025 udgør pr. m² DKK 88 (268.861/3.072 m²), 2024=DKK 86, 2023=DKK 63

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet er ligeledes omfattet af ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” jf. lovens §§ 8 – 11 a.

Regnskabstallene er tilpasset regnskabsbestemmelserne, idet vi gør opmærksom på, at der er tale om et ikke-erhvervsdrivende selskab, idet selskabet ikke arbejder med gevinst for øje.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, elektricitet, vand og renovation, rengøring, vedligeholdelse og nyanskaffelser til ejendommen samt udendørs arealer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi), idet der under egenkapitalen er opført reserve for opskrivninger, som modpost. Værdiansættelsen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi afskrives der ikke på bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 - 25 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraxis

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 22. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere aktieværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne aktie værdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.