

Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard

c/o Boligexperten Administration

Vesterbrogade 12

1620 København V

CVR-nummer 26 18 35 10

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. april 2025

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 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato: 13. januar 1956

Bestyrelse

Sebastian Boysøe, formand
Helene Bjørn Kjær
Tine Kristine Lerche

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 18. marts 2025

Direktionen:

Helene Bjørn Kjær

Bestyrelsen:

Sebastian Boysøe
Formand

Tine Kristine Lerche

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 48.390.265 jf. note 22, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 10.436.800 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 37.953.465 i stedet for DKK 48.390.265.

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, 18. marts 2025

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 beboelsejendom, 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 er som forventet.

Der er i året foretaget løbende vedligeholdelse og reparationer af ejendommen.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

Projekt vandrør.

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

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2024	2023
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.836.142	1.552
2	Skat og forsikringer	-236.981	-231
3	Diverse omkostninger	-30.556	-44
4	Energiforbrug mv.	-256.409	-228
5	Vedligeholdelse	-143.603	-3.270
6	Andre eksterne omkostninger	-138.775	-120
	Bruttofortjeneste	1.029.818	-2.341
7	Personaleomkostninger	-233.451	-241
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-25.494	-25
	Resultat før finansielle poster	770.873	-2.607
9	Finansielle indtægter	6.105	0
10	Finansielle omkostninger	-303.458	-175
	Resultat før skat	473.521	-2.782
11	Skat af årets resultat	-408.636	685
	Årets resultat	64.885	-2.097
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	64.885	-2.097
	Resultatdisponering i alt	64.885	-2.097

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
12	Grunde og bygninger	54.800.000	52.500
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	131.942	157
	Materielle anlægsaktiver	54.931.942	52.657
	Anlægsaktiver i alt	54.931.942	52.657
	Tilgodehavende boligafgifter	0	16
14	Andre tilgodehavender	68.408	8
	Periodeafgrænsningsposter	55.733	53
	Tilgodehavender	124.141	77
15	Likvide beholdninger	2.589.763	1.845
	Omsætningsaktiver i alt	2.713.904	1.922
	Aktiver i alt	57.645.846	54.579

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
	Reserve for opskrivninger	40.031.022	38.235
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
	Overført resultat	-4.287.700	-4.352
	Egenkapital i alt	37.764.547	35.904
16	Hensættelser til udskudt skat	9.922.402	9.010
	Hensatte forpligtelser	9.922.402	9.010
17	Gæld til realkreditinstitutter	7.103.301	7.349
	Deposita	155.700	156
	Langfristede gældsforpligtelser	7.259.001	7.505
17	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2025	268.861	263
	Mellemregning lejlighedssalg	2.079.796	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.142	1.707
18	Anden gæld	135.097	190
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.699.896	2.160
	Gældsforpligtelser i alt	9.958.897	9.665
	Passiver i alt	57.645.846	54.579
19	Eventualforpligtelser		
20	Kontraktlige forpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af aktieværdi		
23	Nøgletal		

Note	Egenkapitaloppgørelse		2024	2023
			DKK	1.000 DKK
Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december				
	Virksomhedskapital, primo		1.616.980	1.617
	Virksomhedskapital		1.616.980	1.617
	Opskrivningshenlæggelser, primo		38.234.822	35.873
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)		2.300.000	3.025
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat		-503.800	-663
	Reserve for opskrivinger		40.031.022	38.235
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo		404.245	404
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver		404.245	404
	Overført resultat, primo		-4.352.585	-2.255
	Årets overførte resultat		64.885	-2.097
	Overført resultat		-4.287.700	-4.352
	Egenkapital i alt		37.764.547	35.904
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

	2024	2023
Noter		1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.748.267	1.478
Boligafgifter altaner	56.640	57
Kælderleje	28.700	16
Lejeindtægter selskabslokaler	0	1
Andre indtægter	2.535	0
Nettoomsætning i alt	1.836.142	1.552
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	182.324	177
Ejendomsforsikring	54.657	54
Skat og forsikringer i alt	236.981	231
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	27.568	31
Traktorfællesskabet	0	10
Kabel TV Fibia	2.988	3
Diverse omkostninger i alt	30.556	44
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	45.289	48
Vandforbrug	56.687	48
Kloakafgifter	72.791	57
Renovation	81.642	75
Energiforbrug mv. i alt	256.409	228

	2024	2023
Noter		1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Glarmester	6.481	0
Maler	0	3
Murer	2.294	1
Tømrer	0	2
VVS	12.576	15
Udvendige kloaker	2.925	0
Vaskeri	21.614	17
Udendørs arealer	4.660	1
Maskindrift	0	2
Ladestander, indkøb ampere	17.250	0
Selskabslokale	10.082	0
Diverse	10.207	5
Projekt vand	20.447	3.137
Projekt tagskade	35.067	87
Vedligeholdelse i alt	143.603	3.270
6 Andre eksterne omkostninger		
Administrationshonorar	57.070	54
Gaver og blomster	1.696	3
Generalforsamling og møder	3.575	4
Kontorartikler	641	2
Porto og gebyrer	9.127	8
EDB-omkostninger	0	3
Revisorhonorar	33.000	32
Revisorhonorar, sidste år	1.916	3
Rådgivende ingeniørbistand	18.750	0
Vurdering af ejendom	13.000	11
Andre eksterne omkostninger i alt	138.775	120
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	203.518	205
Pensioner	24.699	24
Andre omkostninger til social sikring	-2.223	7
Øvrige personaleomkostninger	7.457	5
Personaleomkostninger i alt	233.451	241

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

	2024	2023
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	6.105	0
Finansielle indtægter i alt	6.105	0
10 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	280.842	159
Låneomkostninger	22.616	16
Finansielle omkostninger i alt	303.458	175
11 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	408.636	685
Skat af årets resultat i alt	408.636	685
12 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	4.332.178	4.332
Kostpris 31. december	4.332.178	4.332
Opskrivninger 1. januar	48.167.822	45.143
Årets opskrivninger	2.300.000	3.025
Opskrivninger 31. december	50.467.822	48.168
Grunde og bygninger i alt	54.800.000	52.500

	2024	2023
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	-405.795	-380
Årets af- og nedskrivninger	-25.494	-25
Afskrivninger 31. december	-431.289	-405
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	131.942	157
14 Andre tilgodehavender		
Mellemregning Traktorfællesskabet	12.095	2
Mellemregning lejlighedssalg 1	56.313	0
Skattekonto	0	6
Andre tilgodehavender i alt	68.408	8
15 Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S aftale konto	0	1.500
Danske Bank A/S drifts konto	2.589.763	345
Likvide beholdninger i alt	2.589.763	1.845
16 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	9.009.966	9.033
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningsshenlæggelse	503.800	663
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	408.636	-686
Hensættelser til udskudt skat i alt	9.922.402	9.010
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	10.436.800	9.933
Udskudt skat af øvrige poster	-514.398	-923
Hensættelser til udskudt skat i alt	9.922.402	9.010

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 2025
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 0,5000%, 29 år, opr. DKK 2.461.000	2.420.990	35.749	145.191	2.212.092	28,8 år	100,00	2.459.048	37.623
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,5000%, 26 år, opr. DKK 3.810.000	3.554.144	147.023	85.686	2.785.083	20,5 år	82,64	2.937.145	149.241
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,6164%, 26 år, opr. DKK 2.404.000	1.975.304	80.685	49.965	1.551.767	20,5 år	84,87	1.695.528	81.997
	I alt	7.950.438	263.457	280.842	6.548.942			7.091.721	268.861
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2025	-268.861							
	Låneomkostninger, primo	-600.892							
	Årets bevægelse	22.616							
	Låneomkostninger, ultimo	-578.276							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.103.301							

	2024	2023
Noter		1.000 DKK
18 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	6.750	12
Skyldig ATP	594	1
Feriepengeforpligtelse	6.351	6
Skyldig bestyrelses honorar	21.032	23
Skyldig pension	2.077	2
Varmeregnskab, indeværende år	98.293	146
Anden gæld i alt	135.097	190

19 Eventualforpligtelser

Ingen.

20 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.950.438 er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 8.255.746.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2024 udgør DKK 54.800.000.

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	50.467.822
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245
Overført resultat	-4.287.700
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-54.800.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	54.800.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	7.950.438
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-7.091.721
Kommende reovering af tag	-858.717
Udsendt skat heraf 22%	188.918
Aktieværdi i alt	48.390.265

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.
40.781	2	81.563	2.440.866
42.571	6	255.426	7.643.961
47.938	12	575.256	17.215.296
50.447	1	50.447	1.509.678
54.019	3	162.057	4.849.770
61.529	8	492.232	14.730.694
I alt	32	1.616.980	48.390.265

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udsendte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 10.436.800, 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 udsendte skatteforpligtelse. Såfremt udsendte skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien ville denne udgøre DKK 37.953.465 i stedet for DKK 48.390.265.

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 Der anvendes valuarvurdering 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%)
- 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 569 pr. m² (45.689 x 12 mdr./ 3.072 m²)
 H2 Erhvervslejeindtægter og boligindtægter udgør DKK 0
- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 21 (64.885/3.072 m²), 2023=DKK 0, 2022=DKK 52
- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 15.752 (48.390.265/3.072 m²)
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 2.358 (9.958.897-2.713.904=7.244.993/3.072 m²)
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 18.110 (15.752+2.358)
- L1 Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 31 (123.156/3.965 m²), 2023=DKK 34, 2022=DKK 48
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 5 (20.447/3.965 m²), 2023=DKK 791, 2022=DKK 0
- P Aktieselskabets friværdi udgør 82% (54.800.000-9.958.897=44.841.103/54.800.000x100)
- R Årets afdrag for 2024 udgør pr. m² DKK 86 (263.457/3.072 m²), 2023=DKK 63, 2022=DKK 44

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.