

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

c/o Rikke Andersson

Kongebakken 8, 1. tv.

4000 Roskilde

CVR-nummer 15 46 37 16

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. april 2026

Fritz Pedersen

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	19

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken
c/o Rikke Andersson
Kongebakken 8, 1. tv.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 15 46 37 16
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato: 24. marts 1953

Bestyrelse

Fritz Pedersen, formand
Per Olivarius Olsen
Rikke Andersson
Poul Erik Christensen (suppleant)

Direktion

Rikke Andersson

Pengeinstitut

Nordea Danmark

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 Klosterparken.

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:

Rikke Andersson

Bestyrelsen:

Fritz Pedersen
Formand

Per Olivarius Olsen

Rikke Andersson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken 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 47.517.692 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 9.405.000 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurdering ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdien. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 38.112.692 i stedet for DKK 47.517.692.

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 eje og administrere beboelsejendommen mart.nr. 1ff Klostermarken på Roskilde Kommunes bygrunde, beliggende Kongebakken 2-8, 4000 Roskilde. Ejendommen skal bebos af aktionærerne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat er som forventet.

Af større og ekstraordinære aktiviteter kan nævnes:

- Fortløbende arbejde med tjek og rensning af vores varmeanlæg. Muligvis i 2026 udskiftning af varmepumpe.
- Fortløbende reparationer og forbedringer i ejendommen, herunder lys i kælder, lys på trappe ned mod parkanlægget, ny tørretumbler, nye brandslukkere og brandalarmer
- Løbende kontakt med Fors vedrørende vores vandforbrug.

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	930.112	979
2	Skat og forsikringer	-224.724	-210
3	Diverse omkostninger	-107.514	-100
4	Energiforbrug mv.	-197.974	-189
5	Vedligeholdelse	-305.209	-325
6	Andre eksterne omkostninger	-140.367	-139
	Resultat før finansielle poster	-45.646	16
7	Finansielle indtægter	0	7
8	Finansielle omkostninger	-90.848	-98
	Resultat før skat	-136.524	-75
9	Skat af årets resultat	-39.510	-8
	Årets resultat	-176.034	-84
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-176.034	-84
	Resultatdisponering i alt	-176.034	-84
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2025 DKK	2024 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
11	Grunde og bygninger	49.450.000	46.150
	Materielle anlægsaktiver	49.450.000	46.150
	Anlægsaktiver i alt	49.450.000	46.150
	Tilgodehavende forbrugsafgifter	22.835	0
12	Andre tilgodehavender	4.278	0
	Periodeafgrænsningsposter	66.953	63
	Tilgodehavender	94.066	63
13	Likvide beholdninger	543.773	699
	Omsætningsaktiver i alt	637.839	762
	Aktiver i alt	50.087.839	46.912

Note	Balance	2025 DKK	2024 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Reserve for opskrivninger	38.708.856	36.132
	Overført resultat	-1.710.359	-1.534
	Egenkapital i alt	37.510.277	35.110
14	Hensættelser til udskudt skat	9.363.499	8.600
	Hensatte forpligtelser	9.363.499	8.600
15	Gæld til realkreditinstitutter	3.133.430	3.127
	Langfristede gældsforpligtelser	3.133.430	3.127
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.633	75
	Kortfristede gældsforpligtelser	80.633	75
	Gældsforpligtelser i alt	3.214.063	3.202
	Passiver i alt	50.087.839	46.912
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2025 DKK	2024 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Opskrivningshenlæggelser, primo	36.132.656	34.375
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	3.300.000	2.250
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-723.800	-493
	Reserve for opskrivninger	38.708.856	36.132
	Overført resultat, primo	-1.534.325	-1.450
	Årets overførte resultat	-176.034	-84
	Overført resultat	-1.710.359	-1.534
	Egenkapital i alt	37.510.277	33.437
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:			
	6 stk. A-aktier á DKK 21.572	129.432	130
	6 stk. A-aktier á DKK 21.005	126.030	126
	6 stk. A-aktier á DKK 19.169	115.014	115
	6 stk. A-aktier á DKK 18.636	111.816	112
	8 stk. B-aktier Á DKK 3.686	29.488	29
	Virksomhedskapital i alt	511.780	512

	2025	2024
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	917.832	918
Vaskeri indtægter	10.680	12
Lejeindtægter selskabslokaler	1.600	2
Administrationshonorar aktiehandler	0	47
Indtægter i alt	930.112	979
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	171.476	159
Forsikringer	53.248	51
Skat og forsikringer i alt	224.724	210
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespudsning	83.513	73
Varmeregnskab	23.810	27
Kabel TV	191	0
Diverse omkostninger i alt	107.514	100
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	18.231	16
Vandforbrug	38.840	38
Kloakafgifter	58.199	49
Renovation	82.704	86
Energiforbrug mv. i alt	197.974	189
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	19.865	5
Maler	0	25
Murer	41.113	26
Tømrer	14.750	2
VVS	26.776	36
Udvendige kloaker	8.550	1
Udendørs arealer	132.674	184
Hobbyrum	20.232	0
Selskabslokale	6.126	2
Diverse vedligeholdelse	35.123	44
Vedligeholdelse i alt	305.209	325

	2025	2024
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
EDB-omkostninger	3.786	6
Kommunikation	2.501	3
Porto og gebyrer	6.621	5
Gaver og blomster	538	1
Generalforsamling og møder	16.311	17
Kontorartikler	1.298	3
Revisorhonorar	38.000	35
Revisorhonorar, sidste år	1.312	8
Regnskabsmæssig assistance	33.500	34
Godtgørelser	18.000	16
Advokathonorar	7.375	0
Vurdering af ejendom	11.125	11
Andre eksterne omkostninger i alt	140.367	139
7 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	7
Finansielle indtægter i alt	0	7
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	84.173	84
Amortiseret rente	6.675	14
Finansielle omkostninger i alt	90.848	98
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	39.510	8
Skat af årets resultat i alt	39.510	8
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		

	2025	2024
Noter	DKK	1.000 DKK
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	44.813.856	42.564
Årets opskrivninger	3.300.000	2.250
Opskrivninger 31. december	48.113.856	44.814
Grunde og bygninger i alt	49.450.000	46.150
12 Andre tilgodehavender		
Afregning Fors	4.278	0
Andre tilgodehavender i alt	4.278	0
13 Likvide beholdninger		
Nordea Danmark 2551 383 140	92.994	122
Nordea Danmark 4399 288 482	450.779	562
Nordea Danmark 9034 327 766	0	16
Likvide beholdninger i alt	543.773	699
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	8.600.189	8.099
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	723.800	493
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	39.510	8
Hensættelser til udskudt skat i alt	9.363.499	8.600
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	9.405.000	8.681
Udskudt skat af øvrige poster	-41.501	-81
Hensættelser til udskudt skat i alt	9.363.499	8.600

Noter

15	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2026
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, Obligationslån, rente 2,0000%, 30 år, opr. DKK 3.327.000	3.327.000	0	84.173	3.327.000	26,25 år	76,0750	2.531.015	0
	I alt	3.327.000	0	84.173	3.327.000			2.531.015	0
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2026	0							
	Låneomkostninger, primo	-200.245							
	Årets bevægelse	6.675							
	Låneomkostninger, ultimo	-193.570							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.133.430							

Noter

16 Eventualforpligtelser

Ingen.

17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.327.000, er der tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger med nom. DKK 3.327.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2025 udgør DKK 49.450.000.

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

19 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	511.780
Reserver for opskrivninger før skat	48.113.856
Overført resultat	-1.710.359
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-49.450.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	49.450.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	3.133.430
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.531.015
Aktieværdi i alt	47.517.692

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominal værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	2.002.915	12.017.488
21.005	6	126.030	1.950.270	11.701.619
19.169	6	115.014	1.779.801	10.678.807
18.636	6	111.816	1.730.313	10.381.879
3.686	8	29.488	342.237	2.737.899
I alt	32	511.780		47.517.692

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 9.405.000, 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 38.112.692 i stedet for DKK 47.517.692.

Noter

20 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af økonomien 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 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2429 m²
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m²
- B6 I alt udgør ejendommen 3314 m² (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 511.780 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m² på 3314 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 1953
- D2 Ejendommens opførelsesår er 1954

- 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 2025 DKK 49.450.000 eller DKK 14.922 pr. m² (3314)
- 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 378 pr. m² (76.486 x 12 mdr./ 2429 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK -72 (-176.034/2429 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 19.563 (47.517.692/2429 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.061 (3.214.063-637.839=2.576.224/2429 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 20.258 (19.197+1.061)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 52 (172.535/3314 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 40 (132.673/3314 m²)
- M3 Vedligeholdelse i alt pr. m² DKK 92 (305.208/3314 m²)

- R Årets afdrag for 2025 udgør pr. m² DKK (0/2429 m²)

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 tilbageførsler 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.

Indtægter fra vaskeri, boligsalgsafgifter mv. indtægtsføres i takt med selskabets modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

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 opskrivninger, som modpost. Værdiansættelsen foretages af en ejendomsmægler, der er valuar.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 19. 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 aktieværdi, der er gældende.

Nøgletalsoplysninger

De i note 20 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af ”andelsboliger”.