

Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården' Roskilde

c/o Boligexperten

Vesterbrogade 12, 2.

1620 København V

CVR-nummer 15 46 33 17

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

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

Emil Lundegaard Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 'Klostermarksgården' Roskilde
c/o Boligexperten
Vesterbrogade 12, 2.
1620 København V

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 15 46 33 17
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Bestyrelse

Lone Neel Chrisander, formand
Janus Vesterholm Madsen
Carsten Colfach

Direktion

Carsten Colfach

Pengeinstitut

Nykredit 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 'Klostermarksgården' Roskilde.

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, 31. marts 2025

Direktion:

Carsten Colfach

Bestyrelsen:

Lone Neel Chrisander
Formand

Janus Vesterholm Madsen

Carsten Colfach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården' Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården' Roskilde 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 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 47.702.633 jf. note 22, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 10.485.553 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 37.217.080 i stedet for DKK 47.702.633.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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, 31. 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 bestået i at eje og administrere ejendommen Kongebakken 18-26, der bebos af aktionærerne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat er som forventet.

Det er besluttet, at der skal afholdes omkostninger til udskiftning af forbrugsvandrør. Omkostningen hertil er budgetteret til TDKK 7.150. Projektet forventes at starte ca. 1. maj 2025 og forventes at være afsluttet ultimo 2025/primo 2026.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	2.173.318	2.137
2	Skat og forsikringer	-249.934	-247
3	Diverse omkostninger	-151.383	-151
4	Energiforbrug mv.	-272.519	-241
5	Vedligeholdelse	-217.207	-128
6	Andre eksterne omkostninger	-204.988	-240
	Resultat før finansielle poster	1.077.287	1.131
7	Finansielle indtægter	137.979	181
8	Finansielle omkostninger	-659.628	-684
	Resultat før skat	555.638	628
9	Skat af årets resultat	-110.137	-144
	Årets resultat	445.501	484
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	445.501	484
	Resultatdisponering i alt	445.501	484
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	59.630.000	59.375
	Materielle anlægsaktiver	59.630.000	59.375
	Anlægsaktiver i alt	59.630.000	59.375
12	Andre tilgodehavender	368.052	6
	Periodeafgrænsningsposter	37.955	21
	Tilgodehavender	406.007	27
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.037.045	2.059
	Værdipapirer og kapitalandele	2.037.045	2.059
14	Likvide beholdninger	1.754.989	1.605
	Omsætningsaktiver i alt	4.198.041	3.691
	Aktiver i alt	63.828.041	63.066

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	991.652	992
	Reserve for opskrivninger	37.766.189	37.437
	Reserve for sikringstransaktioner	-2.062.912	3.430
	Overført resultat	566.351	-5.144
	Egenkapital i alt	37.261.280	36.716
15	Hensættelser til udskudt skat	10.441.647	10.470
	Hensatte forpligtelser	10.441.647	10.470
16	Gæld til realkreditinstitutter	13.000.000	13.035
17	Kreditinstitutter	2.644.759	2.352
	Deposita	241.968	263
	Langfristede gældsforpligtelser	15.886.727	15.649
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.440	0
18	Anden gæld	156.948	231
	Kortfristede gældsforpligtelser	238.387	231
	Gældsforpligtelser i alt	16.125.114	15.881
	Passiver i alt	63.828.041	63.066
19	Eventualforpligtelser		
20	Kontraktlige forpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af aktieværdi		
23	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	991.652	992
	Virksomhedskapital	991.652	992
	Reserver for opskrivninger, primo	37.437.442	38.133
	Regulering, primo	127.647	0
	Årets henlæggelse til reserve	255.000	-892
	Regulering af udskudt skat	-53.900	196
	Reserve for opskrivninger	37.766.189	37.437
	Reserve for sikringstransaktioner, primo	3.430.091	3.996
	Regulering, primo	-5.264.428	0
	Årets henlæggelse til reserve	-293.045	-726
	Regulering af udskudt skat	64.470	160
	Reserve for sikringstransaktioner	-2.062.912	3.430
	Overført resultat, primo	-5.143.578	-6.697
	Korrektion til primo	5.264.428	0
	Årets overførte resultat	445.501	484
	Egne aktier	0	1.069
	Overført resultat	566.351	-5.144
	Egenkapital i alt	37.261.280	36.716
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
	9 stk. aktier á DKK 14.664	131.976	132
	5 stk. aktier á DKK 21.996	109.980	110
	1 stk. aktier á DKK 23.124	23.124	23
	4 stk. aktier á DKK 24.252	97.008	97
	5 stk. aktier á DKK 25.380	126.900	127
	1 stk. aktier á DKK 25.944	25.944	26
	1 stk. aktier á DKK 26.508	26.508	26
	5 stk. aktier á DKK 28.764	143.820	144
	6 stk. aktier á DKK 32.148	192.888	193
	1 stk. aktier á DKK 36.660	36.660	37
	1 stk. aktier á DKK 37.224	37.224	37
	1 stk. aktier á DKK 39.620	39.620	40
	Virksomhedskapital i alt	991.652	992

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.969.136	1.831
Udlejning af boliger	145.902	192
Udlejning af kælder	26.354	25
Udlejning af beboerlokale	2.050	2
Vaskeri/møntsalg	3.600	5
Flyttegebyrer	9.000	44
Tilskud ladestandere	0	38
Diverse indtægter	17.276	0
Indtægter i alt	2.173.318	2.137
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	197.378	192
Ejendomsforsikring	52.556	54
Skat og forsikringer i alt	249.934	247
3 Diverse omkostninger		
Ejendomsservice	147.403	147
Skadedyrsbekæmpelse	3.980	4
Diverse omkostninger i alt	151.383	151
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	26.598	27
Ladestandere	-1.263	1
Vand	142.419	112
Renovation	104.765	101
Energiforbrug mv. i alt	272.519	241

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Låsesmed	3.836	2
Elektriker	97.733	21
Maler	13.125	0
Murer	0	97
Tømrer	8.375	8
VVS	11.028	42
Tag og skorsten	15.052	0
Brandalarm	10.437	0
Mindre anskaffelser	4.000	0
Udendørs arealer	6.395	5
Regnvandsskade	31.000	0
Vaskeri	5.777	2
Diverse inkl. selvrisko forsikring	10.450	0
Henlæggelser	0	-50
Vedligeholdelse i alt	217.207	128
6 Andre eksterne omkostninger		
Administrationshonorar	80.400	93
Gaver og blomster	973	1
Generalforsamling og møder	2.085	5
Bestyrelsesudgifter	3.415	0
Kontorartikler	1.622	1
Porto og gebyrer	12.437	9
EDB-omkostninger	2.617	2
Revisorhonorar	46.000	44
Revisorhonorar, sidste år	15.080	0
Advokathonorar	5.010	41
Rådgivning i øvrigt	20.025	0
Vurdering af ejendom	11.125	26
Varmeregnskabshonorar	3.905	4
Abonnement og kontingent	0	9
Diverse	294	5
Andre eksterne omkostninger i alt	204.988	240
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	11.302	10
Renteindtægter, obligationer	35.627	30
Kursregulering, lån	35.100	0
Kursregulering, obligationer	55.950	141
Finansielle indtægter i alt	137.979	181

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	605.062	550
Renter, swap	54.566	107
Kurstab, lån	0	27
Finansielle omkostninger i alt	659.628	684
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	110.137	144
Skat af årets resultat i alt	110.137	144
10 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	11.378.183	10.861
Tilgang i årets løb	0	517
Kostpris 31. december	11.378.183	11.378
Opskrivninger 1. januar	47.996.817	48.889
Årets opskrivninger	255.000	-892
Opskrivninger 31. december	48.251.817	47.997
Grunde og bygninger i alt	59.630.000	59.375
12 Andre tilgodehavender		
Diverse tilgodehavender	249	6
Tilgodehavende renter, obligationer	6.904	0
VVS-projekt	360.900	0
Andre tilgodehavender i alt	368.052	6

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
13 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede obligationer, primo	2.059.063	1.918
Årets realiserede handler	-77.968	0
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	55.950	141
Børsnoterede obligationer, ultimo	<u>2.037.045</u>	<u>2.059</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>2.037.045</u>	<u>2.059</u>
14 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117 -2044190	<u>1.754.989</u>	<u>1.605</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.754.989</u>	<u>1.605</u>
15 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	10.469.727	10.682
Primo korrektion, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	-127.647	0
Årets ændring, udskudt skat øvrige poster	-10.570	-356
Primo korrektion, udskudt skat øvrige poster	-2.540	0
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	112.677	144
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>10.441.647</u>	<u>10.470</u>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	10.485.553	10.559
Udskudt skat af øvrige poster	-43.906	-89
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>10.441.647</u>	<u>10.470</u>

Noter

16	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte ren- ter og bidrag	Andel af gæld		Kurs	Kursværdi	Afdrag 2025
					der forfalder efter 5 år	Restløbetid			
	Nykredit Realkredit, Obligationslån, variabel 1,1609%, 30 år, opr. DKK 13.000.000	13.000.000	0	605.062	13.000.000	16,25 år	100,34	13.044.200	0
	I alt	13.000.000	0	605.062	13.000.000			13.044.200	0
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2025		0						
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.000.000							

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
17 Kreditinstitutter		
Finansielle kontrakter til dagsværdi, primo	2.351.714	1.626
Årets regulering på egenkapitalen	293.045	726
Kreditinstitutter i alt	2.644.759	2.352
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	2.644.759	2.352
18 Anden gæld		
Varmeregnskab	94.694	131
Antenneregnskab	2.543	5
El- regnskab	2.717	5
Fællesbidrag, fraflyttede aktionærer	20.532	0
Mellemregning ved salg	34.442	0
Mellemregning administrator	2.020	0
Andre skyldige omkostninger	0	90
Anden gæld i alt	156.948	231
19 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
20 Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 13.000.000 er der tinglyst pant i grunde og bygninger med nom. DKK 13.000.000.		
Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2024 udgør DKK 59.360.000.		
Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Tryg Forsikring. Denne forsikring dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år. Der er en selvrisko på DKK 0.		

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	991.652
Reserver for opskrivninger før skat	48.251.742
Reserve for sikringstransaktioner	-2.062.912
Overført resultat	566.351
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-59.630.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	59.630.000
Prioritetsgæld inkl. swap ifølge årsregnskabet tilbageføres	15.644.759
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-15.688.959
Aktieværdi i alt	47.702.633

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
14.664	9	131.976	705.400	6.348.601
21.996	5	109.980	1.058.100	5.290.501
23.124	1	23.124	1.112.362	1.112.362
24.252	4	97.008	1.116.623	4.666.493
25.380	5	126.900	1.220.885	6.104.424
25.944	1	25.944	1.248.016	1.248.016
26.508	1	26.508	1.275.146	1.275.145
28.764	5	143.820	1.383.669	6.918.347
32.148	6	192.888	1.546.454	9.278.724
36.660	1	36.660	1.763.500	1.763.500
37.224	1	37.224	1.790.631	1.790.631
39.620	1	39.620	1.905.889	1.905.889
I alt	40	991.652		47.702.633

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 10.485.553, 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 37.217.080 i stedet for DKK 47.702.633.

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 40 stk. med et samlet areal på 3.240 m ²
B5	Øvrige lejemål 9 kældre, garager mv. udgør 213 m ²
B6	I alt udgør ejendommen 3.453 m ² (ingen erhvervsandele eller erhvervslejemål)
C1	Aktiekapitalen på DKK 991.652 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
C2	Boligernes antal m ² på 3.453 m ² 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 1955
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 59.630.000 eller 18.404 pr. m ² (3.240 m ²)
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 608 pr. m ² (164.095 x 12 mdr./ 3.240 m ²)
H2	Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0
H3	boliglejeindtægter udgør DKK 685 (12.159 x 12 mdr./ 213 m ²)
J	Årets resultat pr. m ² udgør DKK 138 (445.501/3.240 m ²), 2023=DKK 149, 2022=DKK -154
K1	Aktieværdien udgør pr. m ² DKK 14.723 (47.702.633/3.240 m ²)
K2	Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m ² DKK 3.681 (16.125.114-4.198.041=11.927.073/3.240 m ²)
K3	Teknisk værdi udgør pr. m ² DKK 18.404 (14.723+3.681)
L1	Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan
M1	Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m ² DKK 63 (217.207/3.453 m ²), 2023=DKK 84, 2022=DKK 204
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m ² DKK 0, 2023=DKK 0, 2022=DKK 0
P	Aktieselskabets friværdi udgør 73% (59.630.000-16.125.114=59.630.000x100)
R	Årets afdrag for 2024 udgør pr. m ² DKK 0 (0/3.240 m ²), 2023=DKK 0, 2022=DKK 0

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 samt udendørs arealer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver, består af børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 gældsmetode 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 regnskabspraksis

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.