

**Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården' Roskilde**

**c/o Boligexperten**

**Vesterbrogade 12, 2.**

**1620 København V**

**CVR-nummer 15 46 33 17**

**Årsrapport**

**1. januar 2025 - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. april 2026

---

Emil Lundegaard Mortensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	7
<b>Årsregnskab</b>	
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 2025 - 31. december 2025

### Bestyrelse

Lone Neel Chrisander, formand  
Lena Feldborg  
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 2025 - 31. december 2025 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 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, 20. marts 2026

### Direktion:

Carsten Colfach

### Bestyrelsen:

Lone Neel Chrisander  
Formand

Lena Feldborg

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 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 50.193.912 jf. Note 23, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 10.880.443 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 39.313.469 i stedet for DKK 50.193.912.

#### 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, 20. 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 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 blev på den ordinære generalforsamling i april 2024 og en ekstraordinær generalforsamling i februar 2025 besluttet at udskifte samtlige ejendommens forbrugsvandrør samt at modernisere varmecentralen. Projektet startede i maj 2025 og blev afsluttet som planlagt i december 2025. Projektet var budgetteret til TDKK 7.150 og blev realiseret til TDKK 6.234.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2025 DKK	2024 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	2.311.435	2.173
2	Skat og forsikringer	-284.263	-250
3	Diverse omkostninger	-159.232	-151
4	Energiforbrug mv.	-250.854	-273
5	Vedligeholdelse	-108.554	-217
6	Andre eksterne omkostninger	-220.200	-205
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.288.332</b>	<b>1.078</b>
7	Finansielle indtægter	20.205	138
8	Finansielle omkostninger	-692.523	-660
	<b>Resultat før skat</b>	<b>616.014</b>	<b>556</b>
9	Skat af årets resultat	-306.025	-110
	<b>Årets resultat</b>	<b>309.989</b>	<b>446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	309.989	446
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>309.989</b>	<b>446</b>
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2025 DKK	2024 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
11	Grunde og bygninger	67.300.000	59.630
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>67.300.000</b>	<b>59.630</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>67.300.000</b>	<b>59.630</b>
12	Andre tilgodehavender	51.179	368
	Periodeafgrænsningsposter	71.268	38
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>122.447</b>	<b>406</b>
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.037
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>0</b>	<b>2.037</b>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.175.860</b>	<b>1.755</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.298.307</b>	<b>4.198</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>69.598.307</b>	<b>63.828</b>

Note	Balance	2025 DKK	2024 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	991.652	992
	Reserve for opskrivninger	38.576.115	37.636
	Reserve for sikringstransaktioner	-1.191.155	-2.063
	Overført resultat	876.340	696
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.252.952</b>	<b>37.261</b>
15	Hensættelser til udskudt skat	11.388.367	10.442
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>11.388.367</b>	<b>10.442</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter	13.000.000	13.000
17	Kreditinstitutter	1.527.121	2.645
	Deposita	229.345	242
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.756.466</b>	<b>15.887</b>
18	Kreditinstitutter	1.224.366	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.649	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.437.988	81
19	Anden gæld	1.524.519	157
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.200.522</b>	<b>238</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.956.988</b>	<b>16.125</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>69.598.307</b>	<b>63.828</b>
20	Eventualforpligtelser		
21	Kontraktlige forpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Beregning af aktieværdi		
24	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2025 DKK	2024 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	991.652	992
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>991.652</b>	<b>992</b>
	Reserver for opskrivninger, primo	37.636.417	37.435
	Årets henlæggelse til reserve	1.204.741	255
	Regulering af udskudt skat	-265.043	-54
	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>38.576.115</b>	<b>37.636</b>
	Reserve for sikringstransaktioner, primo	-2.062.913	3.430
	Årets henlæggelse til reserve	1.117.638	-293
	Regulering af skat/overført til frie reserver	-245.880	-5.200
	<b>Reserve for sikringstransaktioner</b>	<b>-1.191.155</b>	<b>-2.063</b>
	Overført resultat, primo	696.124	-5.144
	Overført fra reserve for sikringstransaktioner	-129.773	5.394
	Årets overførte resultat	309.989	446
	<b>Overført resultat</b>	<b>876.340</b>	<b>696</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.252.952</b>	<b>37.261</b>
	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
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>991.652</b>	<b>992</b>

Noter	2025	2024
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgifter	2.021.733	1.969
Udlejning af boliger	203.064	146
Udlejning af kælder	26.710	26
Udlejning af beboerlokale	2.550	2
Vaskeri/møntsalg	3.600	4
Flyttegebyrer	64.000	9
Tomgangsleje	-17.310	0
Diverse indtægter	7.088	17
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.311.435</b>	<b>2.173</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	216.461	197
Ejendomsforsikring	67.802	53
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>284.263</b>	<b>250</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Ejendomsservice	155.252	147
Skadedyrsbekæmpelse	3.980	4
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>159.232</b>	<b>151</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
Elektricitet	47.453	27
Ladestandere	-110	-1
Vand	105.858	142
Renovation	97.653	105
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>250.854</b>	<b>241</b>

Noter	2025 DKK	2024 1.000 DKK
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Låsesmed	2.508	4
Elektriker	2.243	98
Maler	0	13
Varmeanlæg	1.706	0
Tømrer	0	8
VVS	10.768	11
Tag og skorsten	6.860	15
Brandalarm	24.883	10
Mindre anskaffelser	0	4
Udendørs arealer	2.851	6
Regnvandsskade	0	31
Vaskeri	11.567	6
Diverse inkl. selvrisiko forsikring	0	11
Klubværelse	45.168	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>108.554</b>	<b>217</b>
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationshonorar	84.825	80
Gaver og blomster	0	1
Generalforsamling og møder	1.565	2
Bestyrelsesudgifter	0	3
Kontorartikler	885	2
Porto og gebyrer	8.925	12
EDB-omkostninger	2.015	3
Revisorhonorar	39.000	46
Revisorhonorar, sidste år	-2.813	15
Advokathonorar	15.000	5
Rådgivning i øvrigt	54.500	20
Vurdering af ejendom	11.125	11
Varmeregnskabshonorar	4.373	4
Diverse	800	1
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>220.200</b>	<b>205</b>
<b>7 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	8.151	11
Renteindtægter, obligationer	12.054	36
Kursregulering, lån	0	35
Kursregulering, obligationer	0	56
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>20.205</b>	<b>138</b>

Noter	2025 DKK	2024 1.000 DKK
<b>8 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, realkreditlån	418.112	605
Renter, swap	242.708	55
Kursregulering, obligationer	88.579	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>692.523</b>	<b>660</b>
<b>9 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	306.025	110
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>306.025</b>	<b>110</b>
<b>10 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>11 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	11.378.183	11.378
Tilgang i årets løb	6.465.259	0
Kostpris 31. december	17.843.442	11.378
Opskrivninger 1. januar	48.251.817	47.997
Årets opskrivninger	1.204.741	255
Opskrivninger 31. december	49.456.558	48.252
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>67.300.000</b>	<b>59.630</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Fors	41.590	0
Obligationsrenter	0	7
Antenneregnskab	89	0
VVS-projekt	0	361
Mellemregning salg af aktier	9.500	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>51.179</b>	<b>368</b>

Noter	2025 DKK	2024 1.000 DKK
<b>13 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Børsnoterede obligationer, primo	2.037.045	2.059
Årets realiserede handler	-2.037.045	-78
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	56
Børsnoterede obligationer, ultimo	<u>0</u>	<u>2.037</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.037</b></u>
<b>14 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank A/S driftskonto	<u>2.175.860</u>	<u>1.755</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>2.175.860</b></u>	<u><b>1.755</b></u>
<b>15 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	10.441.647	10.470
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	265.043	56
Primo korrektion, udskudt skat øvrige poster	0	26
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	<u>681.677</u>	<u>-110</u>
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<u><b>11.388.367</b></u>	<u><b>10.442</b></u>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	10.880.443	10.486
Udskudt skat af øvrige poster	<u>507.924</u>	<u>-44</u>
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<u><b>11.388.367</b></u>	<u><b>10.442</b></u>

## Noter

16	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2026
	Nykredit Realkredit, Obligationslån, variabel 1,1609%, 30 år, opr. DKK 13.000.000	13.000.000	0	418.113	13.000.000	15,25 år	100,10	13.013.000	0
	<b>I alt</b>	<b>13.000.000</b>	<b>0</b>	<b>418.113</b>	<b>13.000.000</b>			<b>13.013.000</b>	<b>0</b>
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2026	0							
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>13.000.000</b>							

Noter	2025 DKK	2024 1.000 DKK
<b>17 Kreditinstitutter</b>		
Finansielle kontrakter til dagsværdi, primo	2.644.759	2.352
Årets regulering på egenkapitalen	<u>-1.117.638</u>	<u>293</u>
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b><u>1.527.121</u></b>	<b><u>2.645</u></b>
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	1.527.121	2.645
<b>18 Kreditinstitutter (kortfristet)</b>		
Nykredit Bank A/S byggekredit	<u>1.224.366</u>	<u>0</u>
<b>Kreditinstitutter (kortfristet) i alt</b>	<b><u>1.224.366</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>19 Anden gæld</b>		
Varmeregnskab	75.587	95
Antenneregnskab	0	3
El- regnskab	2.685	3
Fællesbidrag, fraflyttede aktionærer	0	20
Mellemregning salg af aktier	1.446.247	34
Mellemregning administrator	<u>0</u>	<u>2</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>1.524.519</u></b>	<b><u>157</u></b>
<b>20 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>21 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2025 udgør DKK 67.300.000.		
Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Gjensidige Forsikring. Denne forsikring dækker direkte formuetaf for indtil DKK 1.000.000 pr. år. Der er en selvrisiko på DKK 0.		

## Noter

**23 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	49.456.483
Reserve for sikringstransaktioner	-1.117.638
Overført resultat	876.340
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-67.300.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	67.300.000
Prioritetsgæld inkl. swap ifølge årsregnskabet tilbageføres	14.527.121
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-14.540.121
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>50.193.912</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
14.664	9	131.976	742.240	6.680.160
21.996	5	109.980	1.113.360	5.566.800
23.124	1	23.124	1.170.454	1.170.454
24.252	4	97.008	1.227.550	4.910.200
25.380	5	126.900	1.284.646	6.423.230
25.944	1	25.944	1.313.192	1.313.192
26.508	1	26.508	1.341.740	1.341.740
28.764	5	143.820	1.455.932	7.279.660
32.148	6	192.888	1.627.218	9.763.308
36.660	1	36.660	1.855.598	1.855.598
37.224	1	37.224	1.884.146	1.884.146
39.620	1	39.620	2.005.424	2.005.424
<b>I alt</b>	<b>40</b>	<b>991.652</b>		<b>50.193.912</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 10.880.843, 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 39.313.469 i stedet for DKK 50.193.912

## Noter

---

### 24 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<sup>2</sup>
- B5 Øvrige lejemål 9 kældre, garager mv. udgør 213 m<sup>2</sup>
- B6 I alt udgør ejendommen 3.453 m<sup>2</sup> (ingen erhvervsandele eller erhvervslejemål)
  
- C1 Aktiekapitalen på DKK 991.652 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m<sup>2</sup> på 3.453 m<sup>2</sup> 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 2025 DKK 67.300.000 eller 20.772 pr. m<sup>2</sup> (3.240 m<sup>2</sup>)
- 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 624 pr. m<sup>2</sup> (168.478 x 12 mdr./ 3.240 m<sup>2</sup>)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0
- H3 boliglejeindtægter udgør DKK 953 (16.922 x 12 mdr./ 213 m<sup>2</sup>)
  
- J Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK 96 (309.989/3.240 m<sup>2</sup>), 2024=DKK 138 2023=DKK 149
  
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 15.492 (50.193.912/3.240 m<sup>2</sup>)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 5.142 (18.956.898-2.298.218=16.658.681/3.240 m<sup>2</sup>)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 20.634 (15.492+5.142)
  
- L1 Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan
  
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 31 (108.554/3.453 m<sup>2</sup>), 2024=DKK 63, 2023=DKK 84
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 0, 2024=DKK 0, 2023=DKK 0
  
- P Aktieselskabets friværdi udgør 72% (67.300.000-18.956.898=/67.300.000x100)
  
- R Årets afdrag for 2025 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 0 (0/3.240 m<sup>2</sup>), 2024=DKK 0, 2023=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 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 acontoskatte.

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 regnskabspraxis

---

### Øvrige noter

#### Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i Note 23. 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 24 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.