

Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde

Kongebakken 12. 1. tv.

4000 Roskilde

CVR-nummer 24 27 57 28

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

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

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	19

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde
c/o Kim Sonne
Kongebakken 12. 1. tv.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 24 27 57 28
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato: 12. juli 1954

Bestyrelse

Claus Kaarup, formand
Bent Juhl Madsen
Kim Sonne

Direktion

Kim Sonne

Pengeinstitut

Spar Nord 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 Kongebakken 10-16, 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

Direktionen

Kim Sonne

Bestyrelsen

Claus Kaarup
Formand

Bent Juhl Madsen

Kim Sonne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, 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 vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 40.227.031 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 8.201.600 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 32.025.431 i stedet for DKK 40.227.031.

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og drive den på matr.nr. 1-fg klostermarken, Roskilde, beliggende ejendom, der tjener aktionærene til bolig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat sine normale driftsaktiviteter.

Der er i året foretaget løbende vedligeholdelse og reparationer af ejendommen. Der er opstillet nye udendørs lamper, men der har ikke været større enkeltarbejder i år.

Vi har igangsat et større arbejde vedrørende udskiftning af alle brugsvandsrør. Det har medført en større omkostning i forbindelse med kontakt til rådgivende ingeniør.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Ejendommens værdi er uændret, men selskabet har afdraget på sin gæld. Værdien af hver enkelt aktie er derfor steget med ca. 1%.

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	1.258.277	1.125
2	Skat og forsikringer	-244.725	-234
3	Diverse omkostninger	-75.244	-50
4	Energiforbrug mv.	-103.649	-105
5	Vedligeholdelse	-116.419	-242
6	Andre eksterne omkostninger	-283.005	-96
	Bruttofortjeneste	435.236	398
7	Afskrivninger, anlægsaktiver	-28.310	-8
	Resultat før finansielle poster	406.926	390
	Finansielle indtægter	1.352	1
8	Finansielle omkostninger	-205.807	-180
	Resultat før skat	202.470	211
9	Skat af årets resultat	-160.065	-31
	Årets resultat	42.405	180
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	42.405	180
	Resultatdisponering i alt	42.405	180
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	43.750.000	43.750
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	271.588	300
	Materielle anlægsaktiver	44.021.588	44.050
	Anlægsaktiver i alt	44.021.588	44.050
	Andre tilgodehavender	17.687	6
	Periodeafgrænsningsposter	0	5
	Tilgodehavender	17.687	11
13	Likvide beholdninger	545.118	578
	Omsætningsaktiver i alt	562.805	589
	Aktiver i alt	44.584.393	44.639

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	551.600	552
	Reserve for opskrivninger	33.998.579	33.996
	Overført resultat	-2.409.296	-2.451
	Egenkapital i alt	32.140.883	32.097
14	Hensættelser til udskudt skat	7.945.269	7.787
	Andre hensatte forpligtelser	40.000	40
	Hensatte forpligtelser	7.985.269	7.827
15	Gæld til realkreditinstitutter	4.145.259	4.352
	Langfristede gældsforpligtelser	4.145.259	4.352
15	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2025	209.111	192
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.067	123
	Anden gæld, varme- og vandregnskaber	28.804	48
	Kortfristede gældsforpligtelser	312.982	363
	Gældsforpligtelser i alt	4.458.241	4.716
	Passiver i alt	44.584.393	44.639
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	551.600	552
	Virksomhedskapital	551.600	552
	Opskrivningshenlæggelse, primo	33.996.379	33.019
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	0	1.250
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	2.200	-273
	Reserve for opskrivninger	33.998.579	33.996
	Overført resultat, primo	-2.451.701	-2.631
	Årets overførte resultat	42.405	180
	Overført resultat	-2.409.296	-2.451
	Egenkapital i alt	32.140.883	32.097
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:			
	6 stk. aktier á DKK 23.200	139.200	139
	6 stk. aktier á DKK 22.600	135.600	136
	6 stk. aktier á DKK 20.700	124.200	124
	6 stk. aktier á DKK 20.100	120.600	121
	8 stk. aktier á DKK 4.000	32.000	32
	Virksomhedskapital i alt	551.600	552

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.163.658	1.055
Vaskeriindtægter	15.750	15
Antenneudlejning	55.369	53
El-ladestander abonnement	1.300	0
El-ladestander tilslutning	20.000	0
Lejeindtægter selskabslokaler	2.200	2
Nettoomsætning i alt	1.258.277	1.125
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	194.719	189
Ejendomsforsikringer	50.006	45
Skat og forsikringer i alt	244.725	234
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	67.936	47
Kabel TV	7.308	3
Diverse omkostninger i alt	75.244	50
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	26.585	30
Renovation	63.184	60
Varme, reguleringer	13.880	15
Energiforbrug mv. i alt	103.649	105
5 Vedligeholdelse		
Asfaltering	0	146
Elektriker	10.154	4
VVS	15.763	10
Udendørsarealer	27.569	44
Snerydning og saltning	21.155	28
Selskabslokale	10.775	1
Emballage	780	0
Lamper	29.375	0
Selvrisiko forsikringsskader	0	7
Diverse	848	2
Vedligeholdelse i alt	116.419	242

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Edb-omkostninger	6.218	7
Gaver og blomster	794	1
Gebyrer PBS	4.627	5
Generalforsamlinger og møder	7.760	7
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.905	4
Kontorartikler og tryksager	279	1
Regnskabsassistance	30.500	29
Revisorhonorar	32.000	30
Revisorhonorar, sidste år	2.000	1
Vurdering af ejendom	11.125	11
Øvrig rådgivning	182.797	0
Andre eksterne omkostninger i alt	283.005	96
7 Afskrivninger, anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.310	8
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	28.310	8
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	202.045	176
Amortiseret rente	3.762	4
Finansielle omkostninger i alt	205.807	180
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	160.065	31
Skat af årets resultat i alt	160.065	31
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.549.821	1.550
Kostpris 31. december	1.549.821	1.550
Opskrivninger 1. januar	42.200.179	40.950
Årets opskrivninger	0	1.250
Opskrivninger 31. december	42.200.179	42.200
Grunde og bygninger i alt	43.750.000	43.750
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	499.394	213
Tilgang i årets løb	0	286
Kostpris 31. december	499.394	499
Af- og nedskrivninger 1. januar	-199.496	-191
Årets af- og nedskrivninger	-28.310	-8
Afskrivninger 31. december	-227.806	-199
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	271.588	300
13 Likvide beholdninger		
Kasse	90	0
Spar Nord Bank A/S	545.028	578
Likvide beholdninger i alt	545.118	578
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat, primo	7.787.404	7.483
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshænlæggelse	-2.200	273
Årets ændring i hensættelser	160.065	31
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.945.269	7.787
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	8.201.600	8.203
Udskudt skat af øvrige poster	-256.331	-416
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.945.269	7.787

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 2025
	Realkredit Danmark A/S, FlexGaranti, variabel rente, opr. DKK 2.042.000	867.673	62.592	49.431	500.842	10,5	105,00	911.056	67.464
	Realkredit Danmark A/S, FlexLån F1K, variabel rente, opr. DKK 1.540.000	1.030.145	58.832	53.449	670.462	13	100,00	1.030.145	67.814
	Realkredit Danmark A/S FlexLån F3K, variabel rente, opr. 3.072.000	2.512.249	71.497	99.165	2.106.594	23,25	96,38	2.584.318	73.833
	I alt	4.410.067	192.921	202.045	3.277.898			4.525.519	209.111
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2025	-209.111							
	Låneomkostninger, primo	-59.459							
	Årets bevægelse	3.762							
	Låneomkostninger, ultimo	-55.697							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.145.259							

Noter

16 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med Cellnex Denmark ApS (On Tower Denmark) om antenneposition. Lejeaftalen er uopsigelig fra selskabets side i 15 år fra lejeaftalens indgåelse i 2023.

17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.410.067, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.654.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2024 udgør DKK 43.750.000.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos HDI-Gerling Forsikring. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 2.500.000 pr. år og højst DKK 2.500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er en selvrisiko på hvert tab på mindst DKK 2.500.

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	551.600
Reserver for opskrivninger før skat	42.200.179
Overført resultat	-2.409.296
Reguleringer:	
Værdi afgrunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-43.750.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	43.750.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	4.410.067
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-4.525.519
Aktieværdi i alt	40.227.031

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
23.200	6	139.200	1.691.927	10.151.564
22.600	6	135.600	1.648.171	9.889.024
20.700	6	124.200	1.509.608	9.057.646
20.100	6	120.600	1.465.851	8.795.105
4.000	8	32.000	291.712	2.333.692
I alt	32	551.600		40.227.031

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 8.201.600, da det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde ejendommen.

Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Der er dog knyttet en usikkerhed omkring denne beregningsforudsætning, idet lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i ejendomsaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien ville denne udgøre DKK 32.025.431 i stedet for DKK 40.227.031.

Noter

20 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens 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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2. er der opregnet en række nøgleoplysninger om forenings økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2428 m²
 B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m²
 B6 I alt udgør ejendommen 3313 m² (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 551.600 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
 C2 Boligernes antal m² på 2428 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 1954
 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 43.750.000 eller DKK 13.206 pr. m² (3313)
 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 tilbageøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom
- H1 Boligafgiften udgør DKK 479 pr. m² (96.971 x 12 mdr./2428 m²)
 H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
 H3 Boligindtægter udgør DKK 0.
- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 17 (42.405/2428 m²)
- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 16.568 (40.227.031/2428 m²)
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.604 (4.458.241-562.805=3.895.436/2428 m²)
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 18.172 (16.568+1.604)
- L1 Der er udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 35 (116.419/3313 m²)
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/3313 m²)
- P Aktieselskabets friværdi udgør 90% (43.750.000-4.458.241=39.291.759/43.750.000x100)
- R Årets afdrag for 2024 udgør pr. m² DKK 79 (192.921/2428 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 og udenoms arealer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Værdiansættelsen må ikke være mere end 42 måneder gammel.

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

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

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

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

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 pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter kontantbeholdning og indestående i pengeinstitutter.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter reservation vedrørende omkostninger ved eventuelle krav på udbetaling af deposita fra aktionærer.

Gældsforpligtelser

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 19. Aktieværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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 § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 16. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet.