

## **Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde**

**Gyvelvej 4A, 1. th.**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 14 30 00 15**

### **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 24. maj 2022

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde  
Gyvelvej 4A, 1. th.  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 14 30 00 15  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021  
Stiftelsesdato: 9. september 1949

### Bestyrelse

Michael Koni Jensen, formand  
Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører  
Anne Nylander  
Hanne Lohff  
Tina Enevold

### Direktion

Kevin Hjorth Andersen

### Pengeinstitut

Nordea Danmark  
Roskilde afdeling  
Algade 16  
4000 Roskilde

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 13. maj 2022

### **Direktionen:**

Kevin Hjorth Andersen

### **Bestyrelsen:**

Michael Koni Jensen, formand

Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører

Anne Nylander

Hanne Lohff

Tina Enevold

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

#### 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.

#### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 13. maj 2022

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor

Jesper Brøns  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendommen på matrikel "Hedegårdene 3NV", Gyvelvej 4, 4000 Roskilde, som skal tjene aktionærerne til bolig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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



Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	832.086	826
2	Skat og forsikringer	-133.399	-133
3	Diverse omkostninger	-43.812	-42
4	Energiforbrug mv.	-53.998	-73
5	Vedligeholdelse	-45.674	-117
6	Andre eksterne omkostninger	-99.351	-90
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>455.852</b>	<b>372</b>
7	Personaleomkostninger	-63.917	-57
11	Afskrivninger, anlægsaktiver	-14.113	-11
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>377.821</b>	<b>304</b>
8	Finansielle omkostninger	-112.832	-117
	<b>Resultat før skat</b>	<b>264.989</b>	<b>187</b>
9	Skat af årets resultat	-58.397	-38
	<b>Årets resultat</b>	<b>206.592</b>	<b>148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	206.592	148
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>206.592</b>	<b>148</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
10	Grunde og bygninger	31.250.000	29.300
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	81.218	95
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>31.331.218</b>	<b>29.395</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.331.218</b>	<b>29.395</b>
12	Andre tilgodehavender	19.839	11
	Periodeafgrænsningsposter	17.774	16
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>37.613</b>	<b>27</b>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>461.315</b>	<b>388</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>498.928</b>	<b>414</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.830.146</b>	<b>29.810</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	524.400	524
	Reserve for opskrivninger	24.759.345	23.238
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat	-1.570.366	-1.777
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.838.454</b>	<b>22.111</b>
14	Hensættelser til udskudt skat	5.145.836	4.658
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.170.836</b>	<b>4.683</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.533.388	2.743
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.533.388</b>	<b>2.743</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	209.288	203
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.890	50
16	Anden gæld	18.291	20
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>287.469</b>	<b>273</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.820.857</b>	<b>3.015</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.830.146</b>	<b>29.810</b>
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for op- skrivnin- ger</b>	<b>Øvrige lovplig- tige og ved- tægts- mæssige reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	524	23.238	125	-1.777	22.111
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	1.950	0	0	1.950
Årets resultat	0	-429	0	207	-222
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>524</b>	<b>24.759</b>	<b>125</b>	<b>-1.570</b>	<b>23.838</b>

Note	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Indtægter</b>	
	Boligafgifter	739.416 739
	Garageleje	18.900 19
	Vaskeri	16.280 17
	Udlejning af lokaler	250 0
	Antennebidrag	41.040 41
	Bredbånd	16.200 8
	Andre indtægter	0 1
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>832.086 826</b>
<b>2</b>	<b>Skat og forsikringer</b>	
	Ejendomsskatter	106.581 107
	Ejendomsforsikringer	26.818 26
	<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>133.399 133</b>
<b>3</b>	<b>Diverse omkostninger</b>	
	Kabel TV	43.812 42
	<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>43.812 42</b>
<b>4</b>	<b>Energiforbrug mv.</b>	
	El	12.500 14
	FORS, fordelingskonto	5.844 26
	Renovation	35.655 35
	Varmeregnskab, regulering tidligere år	0 -2
	<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>53.998 73</b>
<b>5</b>	<b>Vedligeholdelse</b>	
	Indvendig vedligeholdelse	28.234 27
	Udvendig vedligeholdelse	4.987 6
	Vedligeholdelse af gårdanlæg	7.500 15
	Vedligeholdelse, byggeprojekter (garager/udskiftning af døre)	0 61
	Småanskaffelser	4.953 7
	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>45.674 117</b>

Note	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Småanskaffelser	0	5
Telefongodtgørelse	5.600	6
Bredbånd	19.485	9
Revisorhonorar	28.150	27
Revisorhonorar, sidste år	2.379	1
Regnskabsassistance	9.363	9
Regnskabsassistance, sidste år	1.781	2
Konsulentbistand	5.000	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	10.209	15
Vurdering af ejendom	7.500	8
Kontingent, ABF	4.134	4
Entrepriseforsikring	5.150	0
Møder og generalforsamling	0	3
Gaver og blomster	600	1
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>99.351</b>	<b>90</b>
<b>7 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	60.826	54
Andre omkostninger til social sikring	2.749	2
Øvrige personaleomkostninger	343	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>63.917</b>	<b>57</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>8 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, realkreditlån	106.194	114
Gebyrer, NETS	6.638	4
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>112.832</b>	<b>117</b>
<b>9 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	58.397	38
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>58.397</b>	<b>38</b>

Note	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>10 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	704.655	705
Kostpris 31. december	704.655	705
Opskrivninger 1. januar	28.595.345	26.695
Årets opskrivninger	1.950.000	1.900
Opskrivninger 31. december	30.545.345	28.595
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>31.250.000</b>	<b>29.300</b>
<b>11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	181.289	144
Tilgang i årets løb	0	37
Kostpris 31. december	181.289	181
Af- og nedskrivninger 1. januar	-85.958	-75
Årets af- og nedskrivninger	-14.113	-11
Afskrivninger 31. december	-100.071	-86
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>81.218</b>	<b>95</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Fors, vand- og varmeafregninger	19.839	11
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>19.839</b>	<b>11</b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Kasse, forretningsfører	887	4
Nordea Danmark, driftskonto	160.352	83
Nordea Danmark, byggekonto	300.076	300
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>461.315</b>	<b>388</b>
<b>14 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	4.658.439	4.202
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	429.000	418
Årets ændring, øvrige poster	58.397	38
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>5.145.836</b>	<b>4.658</b>

Note	2021 DKK	2020 1.000 DKK	
<b>15</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
	Jyske Kredit A/S, 3%, restløbetid 11,25 år, opr. DKK 4.338.000	2.742.676	2.946
	Overført til kortfristet gæld	-209.288	-203
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>2.533.388</b>	<b>2.743</b>
	Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	2.746.676	2.946
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.630.784	1.867
<b>16</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Skyldig A-skat mv.	3.950	8
	Andre skyldige omkostninger	14.341	12
	<b>Anden gæld i alt</b>	<b>18.291</b>	<b>20</b>
<b>17</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>18</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>19</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 4.338, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 31.250.		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 125 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.		



## Noter

---

### 20 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)

Regnskabsmæssig egenkapital pr. 31. december 2021	23.838.454
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-31.250.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	31.250.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.742.676
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.742.676
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>23.838.454</b>
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2021 på aktier (nom. 524.400)	45,46
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2020 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. 524.400)	42,16

## Noter

---

### 21 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 bekendtgørelsen om oplysningspligt er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktieejligheder udgør 18 stk. med et samlet areal på 1806 m<sup>2</sup>  
 B6 I alt udgør ejendommen 1806 m<sup>2</sup> (ingen erhvervsandele eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 524.400 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien  
 C2 Boligernes antal m<sup>2</sup> på 1.806 m<sup>2</sup> anvendes som hovedregel som fordeling af boligafgiften  
 C3 Ikke relevant
- D1 Aktieselskabets stiftelsesår er 1951  
 D2 Ejendommens opførelsesår er 1951
- 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  
 F1a Vurderingen er ikke fastholdt før 1. juli 2020  
 F2 Valuarvurdering udgør pr. statusdagen for 2021 DKK 31.250.000 eller DKK 17.303 pr. m<sup>2</sup> (1806 m<sup>2</sup>)  
 F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør DKK 125.075 eller DKK 69 pr. m<sup>2</sup>  
 F4 Reserver i procent af ejendomsværdi 0,40%
- 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 409 pr. m<sup>2</sup> (61.618 x 12 mdr./1806 m<sup>2</sup>)  
 H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.  
 H3 Boligindtægter udgør DKK 0
- J Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK 114 (206.592/1806 m<sup>2</sup>)
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 13.200 (23.838.454/1806 m<sup>2</sup>)  
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 1.286 (2.820.857-498.928=2.321.929/1806 m<sup>2</sup>)  
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 14.486 (13.200+1.286)
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 25 (45.674/1806 m<sup>2</sup>)  
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 0 (0/1806 m<sup>2</sup>)
- P Aktieselskabets friværdi udgør 91% (31.250.000-2.820.857=28.429.143/31.250.000x100)
- R Årets afdrag for 2021 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 112 (203.125/1806 m<sup>2</sup>)

## 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.

Øvrige indtægter fra garageleje, vaskeri, antennebidrag og bredbånd mv. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Driftsomkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi), idet der under egenkapitalen er opført reserve opskrivninger, som modpost. Værdiansættelsen foretages af en valuar. Værdiansættelsen må ikke være mere end 18 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter kassebeholdning og indestående i pengeinstitutter.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter reservation til imødegåelse af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Øvrige noter

#### Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 20. 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.

#### Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.