

**Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde**  
Gyvelvej 4C, 2. tv.  
4000 Roskilde

**CVR-nummer 14 30 00 15**

### **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2023



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	19

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde  
Gyvelvej 4C, 2. tv.  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	14 30 00 15
Regnskabsperiode:	1. januar 2022 - 31. december 2022
Stiftelsesdato:	9. september 1949

### Bestyrelse

Jesper Bluhme, formand  
Anne Nylander, forretningsfører  
Hanne Lohff

### Direktion

Anne Smidt Nylander

### 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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 30. maj 2023

### Direktionen:

  
Anne Smidt Nylander

### Bestyrelsen:

  
Jesper Bluhme, formand

  
Hanne Lohff

  
Anne Smidt Nylander, forretningsfører

## Ledelsespåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 31.124.281 jf. note 20 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurdering ikke bliver aktuel og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien. Udskudt skat af opskrivning af grunde og bygninger samt øvrige poster udgør i alt DKK 5.662.190

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 25.487.091 i stedet for DKK 31.124.281.

#### 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.

## Ledelsespåtegning

---

### 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.

## Ledelsespåtegning

---

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, 15. maj 2023

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor  
mne3328



Jesper Brøns  
Registreret revisor  
mne17362

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets 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 har udviklet sig som forventet og anses derfor for tilfredsstillende.

### Ændring i beregningsgrundlag for aktieværdi

Ledelsen har besluttet at ændre grundlaget for beregning af aktieværdi for 2022.

Under henvisning til at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde selskabets ejendom, har ledelsen valgt, at den hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.776.000 ikke medregnes ved beregning af aktieværdien. Afledt heraf mener ledelsen, at selskabets fremførbare skattemæssige underskud og øvrige ikke kan anvendes inden for en 3-5 årig periode. Udskudt skat heraf, DKK -1.138.810, er derfor ligeledes reguleret i den beregnede aktieværdi.

Der er knyttet en usikkerhed omkring beregningsforudsætningen vedrørende hensat udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger, 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 25.487.091 i stedet for DKK 31.124.281.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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



Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	843.724	832
2	Skat og forsikringer	-150.157	-133
3	Diverse omkostninger	-52.425	-44
4	Energiforbrug mv.	-72.561	-54
5	Vedligeholdelse	-2.807.180	-46
6	Andre eksterne omkostninger	-116.231	-99
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-2.354.829</b>	<b>456</b>
7	Personaleomkostninger	-55.474	-64
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-27.510	-14
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.437.812</b>	<b>378</b>
8	Finansielle indtægter	36.208	0
9	Finansielle omkostninger	-208.825	-113
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.610.429</b>	<b>265</b>
10	Skat af årets resultat	498.646	-58
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.111.783</b>	<b>207</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-2.111.783	207
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-2.111.783</b>	<b>207</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
11	Grunde og bygninger	35.750.000	31.250
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	302.941	81
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>36.052.941</b>	<b>31.331</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.052.941</b>	<b>31.331</b>
	Mellemværende med medlemmer	2.977	0
	Andre tilgodehavender	8.352	20
	Periodeafgrænsningsposter	18.882	18
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.211</b>	<b>38</b>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>581.565</b>	<b>461</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>611.775</b>	<b>499</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.664.716</b>	<b>31.830</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	524.400	524
	Reserve for opskrivninger	28.269.345	24.759
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat	-3.682.149	-1.570
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.236.671</b>	<b>23.838</b>
14	Hensættelser til udskudt skat	5.637.190	5.146
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.662.190</b>	<b>5.171</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	5.574.998	2.533
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.574.998</b>	<b>2.533</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	100.294	209
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.518	60
16	Anden gæld	26.045	18
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>190.857</b>	<b>287</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.765.856</b>	<b>2.821</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>36.664.716</b>	<b>31.830</b>
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

	2022	2021
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	524.400	524
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>524.400</b>	<b>524</b>
Opskrivningshenlæggelse, primo	24.759.345	23.238
Årets henlæggelse til reserve	4.500.000	1.950
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-990.000	-429
<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>28.269.345</b>	<b>24.759</b>
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	125.075	125
<b>Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver i alt</b>	<b>125.075</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo	-1.570.366	-1.777
Årets overførte resultat	-2.111.783	207
<b>Overført resultat</b>	<b>-3.682.149</b>	<b>-1.570</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.236.671</b>	<b>23.838</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
12 stk. aktier á DKK 6.000	72.000	72
12 stk. aktier á DKK 3.000	36.000	36
12 stk. aktier á DKK 9.600	115.200	115
12 stk. aktier á DKK 9.930	119.160	119
12 stk. aktier á DKK 3.120	37.440	37
5 stk. aktier á DKK 4.950	24.750	25
5 stk. aktier á DKK 2.475	12.375	12
5 stk. aktier á DKK 7.935	39.675	40
5 stk. aktier á DKK 6.168	30.840	31
5 stk. aktier á DKK 2.572	12.860	13
1 stk. aktie á DKK 24.100	24.100	24
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>524.400</b>	<b>524</b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgifter	742.916	739
Garageleje	18.900	19
Vaskeri	16.528	16
Udlejning af lokaler	500	0
Antennebidrag	48.600	41
Bredbånd	16.280	16
<b>Indtægter i alt</b>	<b>843.724</b>	<b>832</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	106.573	107
Ejendomsforsikringer	43.583	27
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>150.157</b>	<b>133</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Kabel TV	52.425	44
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>52.425</b>	<b>44</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
EI	18.217	12
FORS, fordelingskonto	9.194	6
Renovation	45.150	36
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>72.561</b>	<b>54</b>
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Indvendig vedligeholdelse	73.986	28
Udvendig vedligeholdelse	2.718.171	5
Vedligeholdelse af gårdanlæg	1.263	8
Småanskaffelser	6.155	5
Konsulentbistand, etagedæk	7.605	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>2.807.180</b>	<b>46</b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Kontorhold	1.810	0
Telefongodtgørelse	5.200	6
Advokat	21.250	0
Bredbånd	19.485	19
Edb-omkostninger	729	0
Revisorhonorar	23.600	28
Revisorhonorar, sidste år	-2.406	2
Regnskabsassistance	2.844	9
Regnskabsassistance, sidste år	2.170	2
Konsulentbistand	14.125	5
Udarbejdelse af varmeregnskab	1.794	10
Vurdering af ejendom	0	8
Kontingent, ABF	4.219	4
Entrepriseforsikring	12.442	5
Møder og generalforsamling	5.141	0
Gaver og blomster	3.828	1
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>116.231</b>	<b>99</b>
<b>7 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	55.094	61
Andre omkostninger til social sikring	0	3
Øvrige personaleomkostninger	380	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>55.474</b>	<b>64</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>8 Finansielle indtægter</b>		
Kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån	36.208	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>36.208</b>	<b>0</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, realkreditlån	142.166	106
Gebyrer, NETS	8.804	7
Gebyrer, realkreditlån	57.855	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>208.825</b>	<b>113</b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>10 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-498.646	58
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-498.646</b>	<b>58</b>
<b>11 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	704.655	705
Kostpris 31. december	704.655	705
Opskrivninger 1. januar	30.545.345	28.595
Årets opskrivninger	4.500.000	1.950
Opskrivninger 31. december	35.045.345	30.545
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>35.750.000</b>	<b>31.250</b>
<b>12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	181.289	181
Tilgang i årets løb	249.233	0
Kostpris 31. december	430.522	181
Af- og nedskrivninger 1. januar	-100.071	-86
Årets af- og nedskrivninger	-27.510	-14
Afskrivninger 31. december	-127.581	-100
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>302.941</b>	<b>81</b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Kasse, forretningsfører	2.142	1
Nordea Danmark, driftskonto	92.003	160
Nordea Danmark, byggekonto	487.420	300
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>581.565</b>	<b>461</b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>14 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	5.145.836	4.658
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	990.000	429
Årets ændring, øvrige poster	-498.646	58
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>5.637.190</b>	<b>5.146</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	6.776.000	5.786
Udskudt skat af fremførbare skattemæssige underskud	-1.184.094	-616
Udskudt skat af øvrige poster	45.284	-24
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>5.637.190</b>	<b>5.146</b>
<b>15 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Jyske Kredit A/S	0	2.743
Realkredit Danmark	5.675.293	0
Overført til kortfristet gæld	-100.294	-209
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.574.998</b>	<b>2.533</b>
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	5.424.872	2.743
Andel af gæld til realkreditinstitutter der forfalder efter 5 år	5.130.545	1.631
<b>16 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat mv.	400	4
Andre skyldige omkostninger	25.645	14
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>26.045</b>	<b>18</b>
<b>17 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>18 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen.		



	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 35.750 er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. TDKK 5.700.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør TDKK pr. 31. december 2022 udgør DKK 35.750.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Topdanmark. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.148.646 pr. år og højst DKK 1.148.646 for hver forsikringsbegivenhed. Der er en selvrisiko på hvert tab på mindst DKK 0.

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK

## 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)

Aktiekapital	524.400
Reserver for opskrivninger før skat	35.045.345
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075
Overført resultat	-3.682.149
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-35.750.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	35.750.000
Regulering vedrørende hensættelse til udskudt skat vedrørende fremførbare underskud og øvrige poster	-1.138.810
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	5.675.292
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-5.424.872
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>31.124.281</b>
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2022 på aktier (nom. 524.400)	59,35
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2021 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. 524.400)	45,46

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.776.000. 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 af grunde og bygninger samt øvrige poster fratrækkes fuldt ud i aktieværdien ville denne udgøre DKK 25.487.091 i stedet for DKK 31.124.281.

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK

## 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 aktielejligheder 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 2022 DKK 35.750.000 eller DKK 19.795 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 0,35%
- 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 411 pr. m<sup>2</sup> (61.910 x 12 mdr./1806 m<sup>2</sup>)  
 H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.  
 H3 Boligindtægter udgør DKK 0
- J1 Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK -1.169 (-2.111.783/1806 m<sup>2</sup>)
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 17.233 (31.124.281/1806 m<sup>2</sup>)  
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 2.854 (5.765.856-611.775=5.154.081/1806 m<sup>2</sup>)  
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 20.087 (17.233+2.854)
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 41 (73.986/1806 m<sup>2</sup>)  
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 1.505 (2.718.171/1806 m<sup>2</sup>)  
 M3 Vedligeholdelse i alt pr. m<sup>2</sup> DKK 1.546
- P Aktieselskabets friværdi udgør 84% (35.750.000-5.765.856=29.984.144/35.750.000x100)  
 R Årets afdrag for 2023 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 101 (181.085/1806 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 8 år 0 %

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.