

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

CVR-nummer 14 30 00 15

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2024



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

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	14 30 00 15
Regnskabsperiode:	1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato:	9. september 1949

Bestyrelse

Jesper Blume, formand
Anne Nylander, forretningsfører
Hanne Lohff
Alice Wind
Jens Lynggaard

Direktion

Anne Nylander, forretningsfører

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 2. maj 2024

Direktionen:


Anne Nylander
forretningsfører

Bestyrelsen:


Jesper Bluhme
Formand


Anne Nylander
forretningsfører


Hanne Lohff


Alice Wind


Jens Lynggaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 31.232.428 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 5.618.063.

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 24.346.428 i stedet for DKK 31.232.428.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

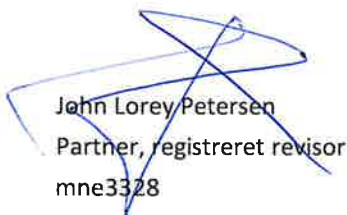
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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, 2. maj 2024

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328



Jesper Brøns
Registreret revisor
mne17362

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 aktionærene 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.

Selskabet har afholdt nødvendige udgifter til vedligeholdelse.

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 beregning af aktieværdi med virkning 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 ikke medregnes ved beregning af aktieværdien. Afledt heraf mener ledelsen, at selskabets fremførbare skattemæssige underskud og øvrige poster ikke kan anvendes inden for en 3-5 årig periode. Udskudt skat heraf 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 24.346.428 i stedet for DKK 31.232.428. pr. 31. december 2023.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	879.988	844
2	Skat og forsikringer	-156.031	-150
3	Diverse omkostninger	-79.174	-72
4	Energiforbrug mv.	-82.812	-73
5	Vedligeholdelse	-248.203	-2.807
6	Andre eksterne omkostninger	-165.244	-97
	Bruttofortjeneste	148.524	-2.355
7	Personaleomkostninger	-32.490	-55
12	Afskrivninger, anlægsaktiver	-39.036	-28
	Resultat før finansielle poster	76.998	-2.438
8	Finansielle indtægter	0	36
9	Finansielle omkostninger	-271.073	-209
	Resultat før skat	-194.074	-2.610
10	Skat af årets resultat	129.127	499
	Årets resultat	-64.947	-2.112
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-64.947	-2.112
	Resultatdisponering i alt	-64.947	-2.112

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	36.250.000	35.750
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	263.905	303
	Materielle anlægsaktiver	36.513.905	36.053
	Anlægsaktiver i alt	36.513.905	36.053
	Mellemværende med andelshavere	0	3
	Andre tilgodehavender	1.129	8
	Periodeafgrænsningsposter	60.430	19
	Tilgodehavender	61.560	30
13	Likvide beholdninger	271.638	582
	Omsætningsaktiver i alt	333.197	612
	Aktiver i alt	36.847.102	36.665

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	524.400	524
	Reserve for opskrivninger	28.659.345	28.269
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat	-3.747.096	-3.682
	Egenkapital i alt	25.561.723	25.237
14	Hensættelser til udskudt skat	5.618.063	5.637
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	Hensatte forpligtelser	5.643.063	5.662
15	Gæld til realkreditinstitutter	5.470.552	5.575
	Langfristede gældsforpligtelser	5.470.552	5.575
15	Gæld til realkreditinstitutter	104.446	100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.399	65
16	Anden gæld	16.919	26
	Kortfristede gældsforpligtelser	171.763	191
	Gældsforpligtelser i alt	5.642.316	5.766
	Passiver i alt	36.847.102	36.665
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december		
Virksomhedskapital, primo	524.400	524
Virksomhedskapital	524.400	524
Opskrivningshenlæggelse, primo	28.269.345	24.760
Årets henlæggelse til reserve	500.000	4.500
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-110.000	-990
Reserve for opskrivinger	28.659.345	28.270
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	125.075	125
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver i alt	125.075	125
Overført resultat, primo	-3.682.149	-1.570
Årets overførte resultat	-64.947	-2.112
Overført resultat	-3.747.096	-3.682
Egenkapital i alt	25.561.723	25.237
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
Virksomhedskapital i alt	524.400	524

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	776.676	743
Garageleje	20.250	19
Vaskeri	16.952	17
Udlejning af lokaler	250	1
Antennebidrag	48.600	49
Bredbånd	17.260	16
Indtægter i alt	879.988	844
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	106.680	107
Ejendomsforsikringer	49.350	44
Skat og forsikringer i alt	156.031	150
3 Diverse omkostninger		
Rengøring	4.430	0
Kabel TV	54.419	52
Bredbånd	20.325	19
Diverse omkostninger i alt	79.174	72
4 Energiforbrug mv.		
El herunder byggestrøm	32.387	18
Vand og vandafledning, fællesudgifter	7.793	9
Renovation	42.632	45
Energiforbrug mv. i alt	82.812	73
5 Vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse	197.974	74
Brunata, servicebesøg	9.063	0
BWT-anlæg, service og vedligehold	17.249	0
Udvendig vedligeholdelse	4.500	2.718
Vedligeholdelse af have og gårdanlæg, beplantning og saltning	10.177	1
Småanskaffelser	9.240	6
Konsulentbistand, etagedæk	0	8
Vedligeholdelse i alt	248.203	2.807

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Kontorhold	3.641	2
Telefongodtgørelse	5.136	5
Advokat	12.125	21
Edb-omkostninger	2.000	1
Revisorhonorar	33.657	24
Revisorhonorar, sidste år	13.883	-2
Regnskabsassistance	1.531	3
Regnskabsassistance, sidste år	0	2
Konsulentbistand	40.777	14
Udarbejdelse af varmeregnskab	7.564	2
Vurdering af ejendom, 2022 og 2023	15.000	0
Kontingent, ABF	4.419	4
Entrepriserforsikring	0	12
Energimærkning, 10 årig	15.493	0
Møder og generalforsamling	10.018	5
Gaver og blomster	0	4
Andre eksterne omkostninger i alt	165.244	97
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	32.188	55
Øvrige personaleomkostninger	303	0
Personaleomkostninger i alt	32.490	55
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
8 Finansielle indtægter		
Kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån	0	36
Finansielle indtægter i alt	0	36
9 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	264.264	142
Gebyrer, NETS	6.808	9
Gebyrer, realkredit	0	58
Finansielle omkostninger i alt	271.073	209

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
10 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-129.127	-499
Skat af årets resultat i alt	-129.127	-499
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	704.655	705
Kostpris 31. december	704.655	705
Opskrivninger 1. januar	35.045.345	30.545
Årets opskrivninger	500.000	4.500
Opskrivninger 31. december	35.545.345	35.045
Grunde og bygninger i alt	36.250.000	35.750
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	430.522	181
Tilgang i årets løb	0	249
Kostpris 31. december	430.522	431
Af- og nedskrivninger 1. januar	-127.581	-100
Årets af- og nedskrivninger	-39.036	-28
Afskrivninger 31. december	-166.617	-128
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	263.905	303
13 Likvide beholdninger		
Kasse, forretningsfører	2.985	2
Nordea Danmark, driftskonto	57.053	92
Nordea Danmark, byggekonto	211.600	487
Likvide beholdninger i alt	271.638	582

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	5.637.190	5.146
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	110.000	990
Årets ændring, øvrige poster	-129.127	-499
Hensættelser til udskudt skat i alt	5.618.063	5.637
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivinger, grunde og bygninger	6.886.000	6.776
Udskudt skat af fremførbare skattemæssige underskud	-1.214.903	-1.184
Udskudt skat af øvrige poster	-53.034	45
Hensættelser til udskudt skat i alt	5.637.190	5.637
15 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark	5.574.998	5.675
Overført til kortfristet gæld	-104.446	-100
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.470.552	5.575
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	5.522.357	5.425
Andel af gæld til realkreditinstitutter der forfalder efter 5 år	5.007.699	5.131
16 Anden gæld		
Skyldig varme og vand	16.919	26
Anden gæld i alt	16.919	26

Noter

17 Eventualforpligtelser

Ingen.

18 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.575 er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. TDKK 5.700.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør TDKK 36.250 pr. 31. december 2023.

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 selvrisko på hvert tab på mindst DKK 0.

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)

Aktiekapital	524.400
Reserver for opskrivninger før skat	35.545.345
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075
Overført resultat	-3.747.096
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-36.250.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	36.250.000
Regulering vedrørende hensættelse til udskudt skat vedrørende fremførbare underskud og øvrige poster	-1.267.937
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	5.574.998
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-5.522.357
Aktieværdi i alt	31.232.428
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2023 på aktier (nom. 524.400)	
	59,56
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2022 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. 524.400)	
	59,35

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.886.000. 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 24.346.428 i stedet for DKK 31.232.428.

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 aktielejligheder udgør 18 stk. med et samlet areal på 1806 m²
 B6 I alt udgør ejendommen 1806 m² (ingen erhvervsandele eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 524.400 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
 C2 Boligernes antal m² på 1.806 m² 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 2023 DKK 36.250.000 eller DKK 20.072 pr. m² (1806 m²)
 F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør DKK 125.075 eller DKK 69 pr. m²
 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 454 pr. m² (68.328 x 12 mdr./1806 m²)
 H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
 H3 Boligindtægter udgør DKK 0
- J1 Årets resultat pr. m² udgør DKK -36 (-64.947/1806 m²)
- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 17.294 (31.232.428/1806 m²)
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 2.940 (5.642.316-333.197=5.309.119/1806 m²)
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 20.234 (17.293+2.940)
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 137 (248.203/1806 m²)
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/1806 m²)
 M3 Vedligeholdelse i alt pr. m² DKK 137
- P Aktieselskabets friværdi udgør 84% (36.250.000-5.642.316=30.607.684/36.250.000x100)
 R Årets afdrag for 2023 udgør pr. m² DKK 5 (100.294/1806 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

Boligaft 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 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.

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 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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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.

