


Ejendomsaktieselskabet Klosterparken
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde

CVR-nummer 15 46 37 16

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2020



Per Hors
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 Klosterparken
c/o Viggo Clausen
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	15 46 37 16
Regnskabsperiode:	1. januar 2019 - 31. december 2019
Stiftelsesdato:	24. marts 1953

Bestyrelse

Viggo Clausen, formand
Henrik Trygve Holck
Torben Christian Lyder
Merete Frederiksen, suppleant

Direktion

Torben Christian Lyder

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 3. april 2020

Direktionen


Torben Christian Lyder

Bestyrelsen


Viggo Clausen
Formand


Torben Christian Lyder


Henrik Trygve Holck


Merete Frederiksen
Suppleant

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 36.479.950 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 7.009.200 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurdering ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdien. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 29.470.950 i stedet for DKK 36.479.950.

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, 3. april 2020

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og administrere beboelsejendommen matr.nr. 1ff Klostermarken på Roskilde kommunes bygrunde, beliggende Kongebakken 2-8, 4000 Roskilde. Ejendommen skal bebos af aktionærerne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i årets løb omlagt begge sine kreditforeningslån med oprindelig hovedstol i alt DKK 2.537.000 til et nyt kreditforeningslån med hovedstol DKK 2.365.000 og en obligationsrente på 1,5% p.a. Denne låneomlægning har medført en omkostning i årsregnskabet på DKK 36.907 i form af kurstab.

Fremadrettet medfører låneomlægningen en årlig reduktion i omkostninger til renter og bidrag på ca. DKK 18.000 pr. år.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

Renovering af containergården, udskiftning af 4 stk. indgangspartier samt etablering af adgangskontrolsystem og nye postkasser.

I lyset af den ekstraordinære omkostning ved låneomlægningen og omkostningerne til renoveringsarbejderne, anses årets resultat som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	937.972	928
2	Skat og forsikringer	-182.267	-182
3	Diverse omkostninger	-102.400	-117
4	Energiforbrug mv.	-159.259	-135
5	Vedligeholdelse	-410.764	-250
6	Andre eksterne omkostninger	-98.891	-106
	Resultat før finansielle poster	-15.608	137
7	Finansielle indtægter	463	0
8	Finansielle omkostninger	-100.422	-74
	Resultat før skat	-115.568	63
9	Skat af årets resultat	25.335	-15
	Årets resultat	-90.233	48
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-90.233	48
	Resultatdisponering i alt	-90.233	48
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
11	Grunde og bygninger	38.500.000	37.000
	Materielle anlægsaktiver	38.500.000	37.000
	Anlægsaktiver i alt	38.500.000	37.000
12	Andre tilgodehavender	37.465	27
	Periodeafgrænsningsposter	31.404	62
	Tilgodehavender	68.870	90
13	Likvide beholdninger	368.793	341
	Omsætningsaktiver i alt	437.663	431
	Aktiver i alt	38.937.663	37.431

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Reserve for opskrivninger	30.156.856	28.982
	Overført resultat	-1.160.529	-1.070
	Egenkapital i alt	29.508.107	28.424
14	Hensættelser til udskudt skat	6.818.830	6.519
	Hensatte forpligtelser	6.818.830	6.519
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.237.773	2.257
	Langfristede gældsforpligtelser	2.237.773	2.257
15	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2020	62.279	63
	Modtaget depositum	10.433	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	250.438	108
	Anden gæld	49.802	48
	Kortfristede gældsforpligtelser	372.952	231
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.610.725	9.007
	Passiver i alt	38.937.663	37.431
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Opskrivningshenlæggelser, primo	28.982.456	27.420
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	1.500.000	2.000
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-325.600	-438
	Reserve for opskrivinger	30.156.856	28.982
	Overført resultat, primo	-1.070.296	-1.118
	Årets overførte resultat	-90.233	48
	Overført resultat	-1.160.529	-1.070
	Egenkapital i alt	29.508.107	28.424
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:			
	6 stk. A-aktier á DKK 21.572	129.432	130
	6 stk. A-aktier á DKK 21.005	126.030	126
	6 stk. A-aktier á DKK 19.169	115.014	115
	6 stk. A-aktier á DKK 18.636	111.816	112
	8 stk. B-aktier Á DKK 3.686	29.488	29
	Virksomhedskapital i alt	511.780	512

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	873.664	849
Antenneudlejning	36.072	53
Vaskeriindtægter	11.142	11
Administrationsgebyr	14.394	12
Lejeindtægter selskabslokaler	2.700	3
Indtægter i alt	937.972	928
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	37.045	37
Ejendomsforsikringer	145.222	145
Skat og forsikringer	182.267	182
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	80.458	79
Varmeregnskab	21.943	22
Kabel TV	0	17
Diverse omkostninger i alt	102.400	117
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	15.067	16
Vandforbrug	28.010	24
Kloakafgifter	58.885	49
Renovation	57.296	46
Energiforbrug mv. i alt	159.259	135
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	656	7
Maler	0	96
Murer	8.859	6
VVS	8.360	7
Udvendige kloaker	4.346	8
Udendørs arealer	87.043	35
Hobbyrum	105	2
Selskabslokale	1.379	1
Diverse vedligeholdelse	7.546	12
Ejendomsservice	76.494	76
Projekt indgangspartier	215.977	0
Vedligeholdelse i alt	410.764	250

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Porto og gebyrer	3.396	3
EDB-omkostninger	987	0
Gaver og blomster	1.794	5
Generalforsamling og møder	8.525	9
Kontorartikler	3.133	2
Revisorhonorar	29.375	29
Revisorhonorar, sidste år	156	6
Regnskabsmæssig assistance	25.000	29
Godtgørelser	15.400	15
Vurdering af ejendom	11.125	8
Andre eksterne omkostninger i alt	98.891	106
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitut	463	0
Finansielle indtægter i alt	463	0
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	63.063	73
Amortiseret rente/låneomkostningedr	452	1
Kurstab ved indfrielse af lån	36.907	0
Finansielle omkostninger i alt	123.776	74
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-25.335	15
Skat af årets resultat i alt	-25.335	15
10 Antal beskæftigede		

Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	35.663.856	33.664
Årets opskrivninger	1.500.000	2.000
Opskrivninger 31. december	37.163.856	35.664
Grunde og bygninger i alt	38.500.000	37.000
12 Andre tilgodehavender		
Vaskepenge	0	1
IoT-Denmark	7.101	0
Brugerbetaling ejendommens 65 års fødselsdag	3.200	0
Fors, vand- og varmeafregninger	27.164	26
Andre tilgodehavender i alt	37.465	27
13 Likvide beholdninger		
Nordea Bank Danmark A/S låneomlægning	4.400	0
Nordea Bank Danmark A S	364.393	341
Likvide beholdninger i alt	368.793	341
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	6.518.565	6.065
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	325.600	438
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	-25.335	15
Hensættelser til udskudt skat i alt	6.818.830	6.519
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	7.009.200	6.684
Udskudt skat af øvrige poster	-190.370	-165
Hensættelser til udskudt skat i alt	6.818.830	6.519

Noter

15	Gæld til realkreditinstitutter	Nominal restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gælder forfaldt efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2020
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, Kontantlån, rente 1,6159%, 30 år, opr. DKK 2.365.000	2.333.731	31.269	27.146	2.012.045	29,5 år	100,00	2.371.088	62.279
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, Kontantlån, rente 2,5445%, 30 år, opr. DKK 1.561.000	0	19.335	22.519	0	indfriet		0	0
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 2,2432%, 30 år, opr. DKK 976.000	0	12.002	13.398	0	indfriet		0	0
	I alt	2.333.731	62.606	63.063	2.012.045			2.371.088	62.279
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2020	-62.279							
	Låneomkostninger, primo	-23.631							
	Årets bevægelse	-10.048							
	Låneomkostninger, ultimo	-33.679							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.237.773							

Noter

16 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med IoT-Denmark om antenneposition. Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen af en måned.

Lejeaftalen med TT-Netværket P/S er opsagt af TT-Netværket pr. 30/6-2019 i overensstemmelse med aftalt opsigelsesvarsel.

17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.333.731, er der tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger med nom. DKK 2.365.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2019 udgør DKK 38.500.000.

Vedrørende de i året indfrieede realkreditlån henstår stadig ved tidspunktet for regnskabsafslutningen tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger for DKK 976.000 i henhold til Tingbogsattest.

Der er endvidere tinglyst afgiftspantebreve for i alt DKK 196.000.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alm. Brand Forsikring. Denne forsikring dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år og højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er selvrisiko på hvert tab på højst DKK 5.000.

Noter

19 Beregning af aktieværdi

Selskabet er omfattet af "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. I §§ 8-11a er nævnt de paragraffer selskabet er omfattet af. Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

Selskabets ledelse foreslår følgende værdiansættelse i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering)

Aktiekapital	511.780
Reserver for opskrivninger før skat	37.166.056
Overført resultat	-1.160.529
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-38.500.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	38.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.333.731
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.371.088
Aktieværdi i alt	36.479.950

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.537.664	9.225.983
21.005	6	126.030	1.497.248	8.983.487
19.169	6	115.014	1.366.377	8.198.256
18.636	6	111.816	1.328.384	7.970.304
3.686	8	29.488	262.740	2.101.920
I alt	32	511.780		36.479.950

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 7.009.200, da det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde ejendommen.

Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Der er dog knyttet en usikkerhed omkring denne beregningsforudsætning, idet lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i ejendomsaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien ville denne udgøre DKK 29.470.750 i stedet for DKK 36.479.950.

Noter

20 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktieværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

- B1 Antal aktielejligheder udgør 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2429 m²
 B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m²
 B6 I alt udgør ejendommen 3314 m² (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 511.780 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
 C2 Boligernes antal m² på 3314 m² anvendes som hovedregel som fordeling af boligafgiften
 C3 Nogle lejligheder betaler herudover et mindre fast beløb på grund af særlige forhold/fordele
- D1 Aktieselskabets stiftelsesår er 1953
 D2 Ejendommens opførelsesår er 1954
- E1 Den enkelte aktionær hæfter ikke for mere end den indbetalte aktiekapital
 E2 Selskabets aktionærer hæfter alene med deres indbetalte aktiekapital for selskabets forpligtelser
- F1 Der anvendes valuarvurdering ved beregning af aktieværdien
 F2 Valuarvurdering udgør pr. statusdagen for 2019 DKK 38.500.000 eller DKK 11.617 pr. m² (3314)
 F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør 0 (0%)
- G1 Aktieselskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved ophør/opløsning
 G2 Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.10.2009)
 G3 Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom
- H1 Boligafgiften udgør DKK 363 pr. m² (73.520 x 12 mdr./ 2429 m²)
 H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 36.071
 H3 Boligindtægter udgør DKK 0
- J Årets resultat pr. m² udgør DKK -37 (-90.233/2429 m²)
- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 15.019 (36.479.950/2429 m²)
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 895 (2.610.725-437.663=2.173.062/2429 m²)
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 15.914 (15.019+895)
- L1 Der er udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering.
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 33 (107.744/3314 m²)
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 91 (303.020/3314 m²)
- P Aktieselskabets friværdi udgør 93% (38.500.000-2.610.725=35.889.275/38.500.000x100)
- R Årets afdrag for 2019 udgør pr. m² DKK 26 (62.606/2429 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 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.

Indtægter fra vaskeri, boligsalgsafgifter mv. indtægtsføres i takt med selskabets modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, kursreguleringer 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 ejendomsmægler, der er 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 19. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabersamt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere aktieværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne aktieværdi, der er gældende.

Nøgletalsoplysninger

De i note 20 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet.