

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde

CVR-nummer 15 46 37 16

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2021



Per Hors
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 Klosterparken
c/o Viggo Clausen
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 15 46 37 16
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020
Stiftelsesdato: 24. marts 1953

Bestyrelse

Viggo Clausen, formand
Henrik Trygve Holck
Torben Christian Lyder
Fritz Pedersen, suppleant

Direktion

Torben Christian Lyder

Pengeinstitut

Nordea Danmark

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 29. marts 2021

Direktionen



Torben Christian Lyder

Bestyrelsen



Viggo Clausen
Formand



Henrik Trygve Holck



Torben Christian Lyder

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 37.525.520 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 7.227.000 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 30.298.520 i stedet for DKK 37.525.520.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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, 29. marts 2021

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 beboelsesejendommen 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.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

Renovering af faldstammer, diverse træfældning, malerarbejde i trappeopgange og ved indgangspartier samt fugearbejder på vestfacaden.

Her ud over har der i årets løb været en større vandskade i opgang 8.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	955.448	938
2	Skat og forsikringer	-191.284	-182
3	Diverse omkostninger	-103.861	-102
4	Energiforbrug mv.	-187.921	-159
5	Vedligeholdelse	-261.670	-411
6	Andre eksterne omkostninger	-100.751	-99
	Resultat før finansielle poster	109.961	-15
7	Finansielle indtægter	84	0
8	Finansielle omkostninger	-53.252	-100
	Resultat før skat	56.793	-115
9	Skat af årets resultat	-13.353	25
	Årets resultat	43.440	-90
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	43.440	-90
	Resultatdisponering i alt	43.440	-90
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	39.500.000	38.500
	Materielle anlægsaktiver	39.500.000	38.500
	Anlægsaktiver i alt	39.500.000	38.500
12	Andre tilgodehavender	37.316	37
	Periodeafgrænsningsposter	48.179	31
	Tilgodehavender	85.495	68
13	Likvide beholdninger	183.421	369
	Omsætningsaktiver i alt	268.916	437
	Aktiver i alt	39.768.916	38.937

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Reserve for opskrivninger	30.939.056	30.157
	Overført resultat	-1.117.089	-1.161
	Egenkapital i alt	30.333.747	29.508
14	Hensættelser til udskudt skat	7.049.983	6.819
	Hensatte forpligtelser	7.049.983	6.819
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.175.380	2.238
	Langfristede gældsforpligtelser	2.175.380	2.238
15	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2021	63.292	62
	Modtaget depositum	10.433	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.174	250
	Anden gæld	48.907	50
	Kortfristede gældsforpligtelser	209.806	372
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.435.169	9.429
	Passiver i alt	39.768.916	38.937
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Opskrivningshenlæggelser, primo	30.156.856	28.982
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	1.000.000	1.500
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-217.800	-326
	Reserve for opskrivinger	30.939.056	30.156
	Overført resultat, primo	-1.160.528	-1.070
	Årets overførte resultat	43.439	-90
	Overført resultat	-1.117.089	-1.160
	Egenkapital i alt	30.333.747	29.508
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

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	899.872	874
Antenneudlejning	10.849	36
Vaskeriindtægter	11.179	11
Administrationsgebyr	32.148	14
Lejeindtægter selskabslokaler	1.400	3
Indtægter i alt	955.448	938
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsforsikringer	37.739	37
Ejendomsskatter	153.545	145
Skat og forsikringer	191.284	182
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	80.324	80
Varmeregnskab	23.537	22
Diverse omkostninger i alt	103.861	102
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	12.085	15
Vandforbrug	36.881	28
Kloakafgifter	69.819	59
Renovation	69.136	57
Energiforbrug mv. i alt	187.921	159
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	0	1
Maler	16.418	0
Murer	5.006	9
VVS	42.330	8
Udvendige kloaker	4.425	4
Udendørs arealer	103.131	87
Hobbyrum	5.356	0
Selskabslokale	1.114	1
Diverse vedligeholdelse	6.611	8
Ejendomsservice	77.279	77
Projekt indgangspartier	0	216
Vedligeholdelse i alt	261.670	411

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Porto og gebyrer	3.996	3
EDB-omkostninger	1.159	1
Gaver og blomster	1.179	2
Generalforsamling og møder	3.776	9
Kontorartikler	2.335	3
Revisorhonorar	29.000	29
Revisorhonorar, sidste år	31	0
Regnskabsmæssig assistance	26.500	25
Godtgørelser	15.400	16
Advokathonorar	6.250	0
Vurdering af ejendom	11.125	11
Andre eksterne omkostninger i alt	100.751	99
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitut	84	0
Finansielle indtægter i alt	84	0
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	52.353	63
Amortiseret rente/låneomkostninger	899	0
Kurstab ved indfrielse af lån	0	37
Finansielle omkostninger i alt	53.252	100
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	13.353	-25
Skat af årets resultat i alt	13.353	-25
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		

Noter	2020	2019
	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	37.163.856	35.664
Årets opskrivninger	1.000.000	1.500
Opskrivninger 31. december	38.163.856	37.164
Grunde og bygninger i alt	39.500.000	38.500
12 Andre tilgodehavender		
IoT-Denmark	7.211	7
Brugerbetaling ejendommens 65 års fødselsdag	0	3
Fors, vand- og varmeafregninger	30.105	27
Andre tilgodehavender i alt	37.316	37
13 Likvide beholdninger		
Nordea Danmark låneomlægning	0	4
Nordea Danmark	183.421	365
Likvide beholdninger i alt	183.421	369
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	6.818.830	6.518
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	217.800	326
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	13.353	-25
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.049.983	6.819
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	7.227.000	7.009
Udskudt skat af øvrige poster	-177.017	-190
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.049.983	6.819

Noter

	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte ren- ter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2021
15 Gæld til realkreditinstitutter								
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 1,6159%, 30 år, opr. DKK 2.365.000	2.271.452	62.279	52.353	1.944.535	28,5 år	100,00	2.306.679	63.292
I alt	2.271.452	62.279	52.353	1.944.535			2.306.679	63.292
Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2021	-63.292							
Låneomkostninger, primo	-33.679							
Årets bevægelse	899							
Låneomkostninger, ultimo	-32.780							
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.175.380							

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.

17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.271.452, er der tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger med nom. DKK 2.365.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2020 udgør DKK 39.500.000.

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	38.166.056
Overført resultat	-1.117.089
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-39.500.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	39.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.271.452
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.306.679
Aktieværdi i alt	37.525.520

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.581.735	9.490.410
21.005	6	126.030	1.540.161	9.240.966
19.169	6	115.014	1.405.539	8.433.234
18.636	6	111.816	1.366.457	8.198.742
3.686	8	29.488	270.271	2.162.168
I alt	32	511.780		37.525.520

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 7.227.000, 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 30.298.520 i stedet for DKK 37.525.520.

Noter

20 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af økonomien 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 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 fordelingsnøgle 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 2020 DKK 39.500.000 eller DKK 11.919 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 374 pr. m² (75.724 x 12 mdr./ 2429 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 10.848
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 18 (43.440/2429 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 15.449 (37.525.520/2429 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 871 (2.385.186-268.916=2.116.270/2429 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 16.320 (15.449+871)

- L1 Der er udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering.

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 47 (158.359/3314 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 32 (103.131/3314 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 94% (39.500.000-2.385.186=37.114.814/39.500.000x100)

- R Årets afdrag for 2020 udgør pr. m² DKK 26 (62.279/2429 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, boligsalgafgifter 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 reserveopskrivninger, som modpost. Værdiansættelsen foretages af en ejendoms-mægler, 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 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.

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.