

**Ejendomsaktieselskabet Klosterparken**

c/o Inge Lise Jensen  
Kongebakken 4, st. th.  
4000 Roskilde

CVR-nummer 15 46 37 16

**Årsrapport**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2024

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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	20

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken  
c/o Inge Lise Jensen  
Kongebakken 4, st. th.  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	15 46 37 16
Regnskabsperiode:	1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato:	24. marts 1953

### Bestyrelse

Fritz Pedersen, formand  
Per Olivarius Olsen  
Inge Lise Jensen

### Direktion

Inge Lise Jensen

### Pengeinstitut

Nordea Danmark

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktperson:

John Lorey Petersen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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, 23. marts 2024

### Direktionen:

Inge Lise Jensen

### Bestyrelsen:

Fritz Pedersen  
Formand

Per Olivarius Olsen

Inge Lise Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken 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 42.411.03 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 8.188.400 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 34.222.631 i stedet for DKK 42.411.03.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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, 23. marts 2024

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og administrere beboelsesejendommen mart.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.

Årets resultat, der er som forventet, anses som tilfredsstillende.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

- Fortsat udskiftning af faldstammer
- Projekt lade standere
- Projekt parkeringsbåse

### 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
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	968.467	971
2	Skat og forsikringer	-197.767	-194
3	Diverse omkostninger	-102.854	-103
4	Energiforbrug mv.	-164.142	-184
5	Vedligeholdelse	-478.845	-415
6	Andre eksterne omkostninger	-129.044	-115
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-104.184</b>	<b>-41</b>
	Finansielle indtægter	0	40
7	Finansielle omkostninger	-84.262	-88
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-188.446</b>	<b>-89</b>
8	Skat af årets resultat	40.592	-59
	<b>Årets resultat</b>	<b>-147.854</b>	<b>-148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-147.854	-148
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-147.854</b>	<b>-148</b>
9	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
10	Grunde og bygninger	43.900.000	42.375
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.900.000</b>	<b>42.375</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.900.000</b>	<b>42.375</b>
11	Andre tilgodehavender	1.796	14
	Periodeafgrænsningsposter	62.591	54
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>64.387</b>	<b>68</b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.034.255</b>	<b>1.006</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.098.642</b>	<b>1.074</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>44.998.642</b>	<b>43.449</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Reserve for opskrivninger	34.375.456	33.184
	Overført resultat	-1.450.608	-1.303
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.436.628</b>	<b>32.393</b>
13	Hensættelser til udskudt skat	8.098.914	7.806
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>8.098.914</b>	<b>7.806</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	3.112.452	3.112
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.112.452</b>	<b>3.112</b>
	Modtaget depositum	0	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.593	67
14	Anden gæld	240.055	59
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>350.647</b>	<b>137</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.463.099</b>	<b>3.250</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>44.998.642</b>	<b>43.449</b>
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>511.780</b>	<b>512</b>
	Opskrivningshenlæggelser, primo	33.183.756	33.006
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	1.525.000	-225
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-333.300	47
	<b>Reserve for opskrivinger</b>	<b>34.375.456</b>	<b>33.184</b>
	Overført resultat, primo	-1.302.754	-1.095
	Årets overførte resultat	-147.854	-148
	Årets overførte resultat	0	-60
	<b>Overført resultat</b>	<b>-1.460.608</b>	<b>-1.303</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.436.628</b>	<b>32.393</b>
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
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>511.780</b>	<b>512</b>

	2023	2022
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgifter	917.832	918
Antenneudlejning	0	5
Vaskeri indtægter	11.769	8
Lejeindtægter selskabslokaler	3.146	2
Administrationshonorar aktiehandler	35.721	38
<b>Indtægter i alt</b>	<b>968.467</b>	<b>971</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	153.590	153
Forsikringer	44.177	41
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>197.767</b>	<b>194</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Rengøring og vinduespudsning	77.629	78
Varmeregnskab	26.003	25
Kabel TV	-777	1
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>102.854</b>	<b>103</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
Elektricitet	13.249	24
Vandforbrug	30.465	25
Kloakafgifter	37.886	46
Renovation	82.542	89
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>164.142</b>	<b>184</b>

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Elektriker	26.445	64
Maler	25.922	29
Murer	8.735	54
Tømrer	0	5
VVS	44.548	77
Udvendige kloaker	17.725	16
Glarmester	0	8
Udendørs arealer	105.146	132
Hobbyrum	346	1
Selskabslokale	2.660	11
Diverse vedligeholdelse	4.729	17
Projekt lade standere	225.806	0
Projekt parkeringsbåse	16.784	1
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>478.845</b>	<b>415</b>
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
EDB-omkostninger	5.881	0
Småanskaffelser	0	0
Kommunikation	3.100	4
Porto og gebyrer	5.380	4
Gaver og blomster	3.274	2
Generalforsamling og møder	13.674	12
Kontorartikler	5.496	2
Revisorhonorar	32.000	30
Revisorhonorar, sidste år	5.437	0
Rådgivning mv.	0	5
Regnskabsmæssig assistance	29.000	28
Godtgørelser	11.850	16
Tab på debitor (antenneudlejning)	2.827	1
Vurdering af ejendom	11.125	11
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>129.044</b>	<b>115</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, realkreditlån	84.173	85
Renter, kreditor	88	0
Amortiseret rente	0	3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>84.262</b>	<b>88</b>

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-40.592	59
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-40.592</b>	<b>59</b>
<b>9 Antal beskæftigede</b>		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		
<b>10 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	41.038.856	40.814
Årets opskrivninger	1.525.000	225
Opskrivninger 31. december	42.563.856	41.039
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>43.900.000</b>	<b>42.375</b>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Antenneleje	0	14
Lejeindtægter	900	0
Afregning Fors	896	0
Hensat til forventet tab, andre tilgodehavender	0	-1
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>1.796</b>	<b>14</b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>		
Nordea Danmark 2551 383 140	263.980	235
Nordea Danmark 4399 288 482	70.275	90
Nordea Danmark 9028 767 401	0	680
Nordea Danmark 9034 327 766	200.000	0
Nordea Danmark 9035 824 526	500.000	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.034.255</b>	<b>1.006</b>

	2023	2022
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>13 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	7.806.206	7.639
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	333.300	47
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	-40.592	120
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>8.098.914</b>	<b>7.806</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	8.139.506	7.855
Udskudt skat af øvrige poster	-40.592	-49
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>8.098.914</b>	<b>7.806</b>
<b>14 Anden gæld</b>		
Skyldig varme	40.055	59
Deponering ved handel	200.000	0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>240.055</b>	<b>59</b>



## Noter

15	Gæld til realkreditinstitutter	Nominal restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år		Kurs	Kursværdi	Afdrag 2024
					Restløbetid				
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, Obligationslån, rente 2,0000%, 30 år, opr. DKK 3.327.000	3.327.000	0	84.173	3.327.000	28,25 år	76,3750	2.540.996	0
	<b>I alt</b>	<b>3.327.000</b>	<b>0</b>	<b>84.173</b>	<b>3.327.000</b>			<b>2.540.996</b>	<b>0</b>
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2023	0							
	Låneomkostninger, primo	-214.548							
	Årets bevægelse	0							
	<b>Låneomkostninger, ultimo</b>	<b>0</b>							
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>3.112.452</b>							

## Noter

---

### 16 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.327.000, er der tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger med nom. DKK 3.327.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2023 udgør DKK 43.900.000.

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	42.563.855
Overført resultat	-1.450.608
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-43.900.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	43.900.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	3.327.000
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.540.996
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>42.411.031</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.787.664	10.725.985
21.005	6	126.030	1.740.677	10.444.065
19.169	6	115.014	1.588.528	9.531.168
18.636	6	111.816	1.544.359	9.266.153
3.686	8	29.488	305.458	2.443.660
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>511.780</b>		<b>42.411.031</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 8.188.400, 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 34.222.631 i stedet for DKK 42.411.031.

## 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.

Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2429 m<sup>2</sup>
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m<sup>2</sup>
- B6 I alt udgør ejendommen 3314 m<sup>2</sup> (ingen erhvervsandele, boligejemål eller erhvervslejemål)
  
- C1 Aktiekapitalen på DKK 511.780 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m<sup>2</sup> på 3314 m<sup>2</sup> 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 2023 DKK 43.900.000 eller DKK 13.247 pr. m<sup>2</sup> (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 378 pr. m<sup>2</sup> (76.486 x 12 mdr./ 2429 m<sup>2</sup>)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0
  
- J Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK -61 (-147.854/2429 m<sup>2</sup>)
  
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 17.460 (42.411.032/2429 m<sup>2</sup>)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 973 (3.463.099-1.098.642=2.364.457/2429 m<sup>2</sup>)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 18.433 (17.460+973)
  
- L1 Der arbejdes fra bestyrelsens side på en vedligeholdelses-/renoveringsplan.
  
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 113 (373.699/3314 m<sup>2</sup>)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 32 (105.146/3314 m<sup>2</sup>)
  
- P Aktieselskabets friværdi udgør 92% (43.900.000-3.463.099=39.436.901/43.375.000x100)
  
- R Årets afdrag for 2023 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK (0/2429 m<sup>2</sup>)

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet er ligeledes omfattet af "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" jf. lovens §§ 8 – 11 a.

Regnskabstallene er tilpasset regnskabsbestemmelserne, idet vi gør opmærksom på, at der er tale om et ikke-erhvervsdrivende selskab, idet selskabet ikke arbejder med gevinst for øje.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Boligaft 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 poster

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

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

---

### 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 acontoskatte.

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 19. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Inge Lise Jensen

Direktør

Serienummer: a5e963de-5a46-4f38-9eb6-db965caa1c2c

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-03-25 11:28:01 UTC



## Inge Lise Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a5e963de-5a46-4f38-9eb6-db965caa1c2c

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-03-25 11:28:01 UTC



## Fritz Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7c82b520-dc24-446d-a5c0-a12ba30f64da

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-25 11:49:41 UTC



## Per Olivarius Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bc96eb5a-9546-415d-b30d-d56e24893ea7

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-25 13:54:01 UTC



## John Lorey Petersen

DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14678093

Registreret revisor

Serienummer: 1e28499f-29e6-4828-a697-8b5c8bb043b4

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-03-25 14:01:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: OEJGE-0J3QE-WM0Q3-DJS78-ZYO5U-57KH8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>