

Ejendomsaktieselskabet

Klosterparken

Kongebakken 4, 2. tv.

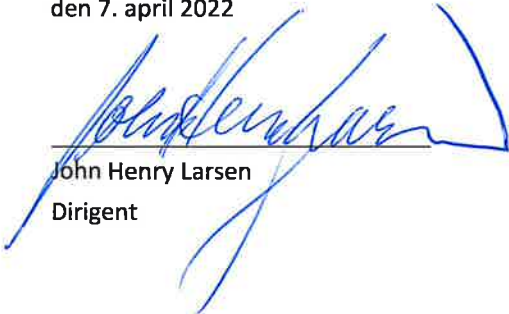
4000 Roskilde

CVR-nummer 15 46 37 16

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. april 2022



John Henry Larsen
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 Torben Christian Lyder
Kongebakken 4, 2. tv.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	15 46 37 16
Regnskabsperiode:	1. januar 2021 - 31. december 2021
Stiftelsesdato:	24. marts 1953

Bestyrelse

Torben Christian Lyder, formand
Henrik Trygve Holck, næstformand
Fritz Pedersen, bestyrelsesmedlem
Finn Stilhof Larsen, suppleant

Direktion

Fritz Pedersen

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 21. marts 2022

Direktionen:



Fritz Pedersen

Bestyrelsen:



Torben Christian Lyder
Formand



Fritz Pedersen



Henrik Trygve Holck
Næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 40.201.212 jf. note 18 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 7.807.800 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 32.393.412 i stedet for DKK 40.201.212.

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, 21. marts 2022

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.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

Fortsat udskiftning af faldstammer

Arbejder på taget

Rensning af affaldsskakte

Installering af automatisk lys i opgange

Diverse nyanskaffelser i Gildesalen.

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.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	952.639	955
2	Skat og forsikringer	-191.505	-191
3	Diverse omkostninger	-103.743	-104
4	Energiforbrug mv.	-161.855	-188
5	Vedligeholdelse	-281.720	-262
6	Andre eksterne omkostninger	-132.474	-101
	Resultat før finansielle poster	81.342	110
7	Finansielle omkostninger	-51.930	-53
	Resultat før skat	29.412	57
8	Skat af årets resultat	-6.409	-13
	Årets resultat	23.003	43
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	23.003	43
	Resultatdisponering i alt	23.003	43
9	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
10	Grunde og bygninger	42.150.000	39.500
	Materielle anlægsaktiver	42.150.000	39.500
	Anlægsaktiver i alt	42.150.000	39.500
11	Andre tilgodehavender	45.206	37
	Periodeafgrænsningsposter	50.554	48
	Tilgodehavender	95.760	85
12	Likvide beholdninger	129.787	183
	Omsætningsaktiver i alt	225.547	269
	Aktiver i alt	42.375.547	39.769

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Reserve for opskrivninger	33.006.056	30.939
	Overført resultat	-1.094.086	-1.117
	Egenkapital i alt	32.423.750	30.334
13	Hensættelser til udskudt skat	7.639.392	7.050
	Hensatte forpligtelser	7.639.392	7.050
14	Gæld til realkreditinstitutter	2.111.973	2.175
	Langfristede gældsforpligtelser	2.111.973	2.175
14	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2022	64.321	63
	Modtaget depositum	10.433	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.339	87
	Anden gæld	47.339	49
	Kortfristede gældsforpligtelser	200.432	210
	Gældsforpligtelser i alt	2.312.405	2.385
	Passiver i alt	42.375.547	39.769
15	Eventualforpligtelser		
16	Kontraktlige forpligtelser		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Beregning af aktieværdi		
19	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Opskrivningshenlæggelser, primo	30.939.056	30.157
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	2.650.000	1.000
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-583.000	-218
	Reserve for opskrivinger	33.006.056	30.939
	Overført resultat, primo	-1.117.089	-1.160
	Årets overførte resultat	23.003	43
	Overført resultat	-1.094.086	-1.117
	Egenkapital i alt	32.423.750	30.334
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	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	914.784	900
Antenneudlejning	11.147	11
Vaskeri indtægter	11.690	11
Administrationsgebyr	15.019	32
Lejeindtægter selskabslokaler	0	1
Indtægter i alt	952.639	955
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskat	153.445	154
Ejendomsforsikringer	38.060	38
Skat og forsikringer	191.505	191
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	80.433	80
Varmeregnskab	23.311	24
Diverse omkostninger i alt	103.743	104
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	16.421	12
Vandforbrug	25.204	37
Kloakafgifter	48.838	70
Renovation	71.392	69
Energiforbrug mv. i alt	161.855	188
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	13.637	0
Maler	0	16
Murer	24.310	5
Tømrer	12.919	0
VVS	62.901	42
Udvendige kloaker	6.250	4
Udendørs arealer	37.051	103
Hobbyrum	0	5
Selskabslokale	4.517	1
Diverse vedligeholdelse	12.615	3
Ejendomsservice	78.932	77
Projekt indgangspartier	0	3
Projekt parkeringsbås	28.588	0
Vedligeholdelse i alt	281.720	262

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
EDB-omkostninger	1.362	1
Småanskaffelser	8.349	0
Porto og gebyrer	4.146	4
Gaver og blomster	5.145	1
Generalforsamling og møder	4.436	4
Kontorartikler	4.397	2
Revisorhonorar	30.000	29
Revisorhonorar, sidste år	2.664	0
Rådgivning m.	4.047	0
Regnskabsmæssig assistance	26.500	27
Godtgørelser	15.400	16
Advokathonorar	0	6
Energimærke	14.903	
Vurdering af ejendom	11.125	11
Andre eksterne omkostninger i alt	132.474	101
7 Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	23	0
Renter, realkreditlån	50.934	52
Renter, ej skattemæssigt fradrag	60	0
Amortiseret rente/låneomkostninger	913	1
Finansielle omkostninger i alt	51.930	53
8 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	6.409	13
Skat af årets resultat i alt	6.409	13
9 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
10 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	38.163.856	37.164
Årets opskrivninger	2.650.000	1.000
Opskrivninger 31. december	40.813.856	38.164
Grunde og bygninger i alt	42.150.000	39.500
11 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	37.674	30
Antenneleje	7.532	7
Andre tilgodehavender i alt	45.206	37
12 Likvide beholdninger		
Nordea Danmark 2551 383 140	129.787	183
Likvide beholdninger i alt	129.787	183
13 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	7.049.983	6.819
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshænlæggelse	583.000	218
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	6.409	13
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.639.392	7.050
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	7.807.800	7227
Udskudt skat af øvrige poster	-168.408	-177
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.639.392	7.050

Noter

14	Gæld til realkreditinstitutter	Nominal restgæld	Betalte afdrag	Betalte ren- ter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2022
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 1,6159%, 30 år, opr. DKK 2.365.000	2.208.161	63.292	50.934	1.875.930	27,5 år	99,875	2.238.498	64.321
	I alt	2.208.161	63.292	50.934	1.875.930			2.238.498	64.321
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2022	-64.321							
	Låneomkostninger, primo	-32.780							
	Årets bevægelse	913							
	Låneomkostninger, ultimo	-31.867							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.111.973							

Noter

15 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.

16 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.208.161, er der tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger med nom. DKK 2.365.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2021 udgør DKK 42.150.000.

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.

18 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	40.813.856
Overført resultat	-1.094.086
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-42.150.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	42.150.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.208.161
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.238.498
Aktieværdi i alt	40.201.212

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.694.518	10.167.108
21.005	6	126.030	1.649.979	9.899.874
19.169	6	115.014	1.505.758	9.034.548
18.636	6	111.816	1.463.891	8.783.346
3.686	8	29.488	289.542	2.316.336
I alt	32	511.780		40.201.212

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 7.807.800, 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 32.393.412 i stedet for DKK 40.201.212.

19 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 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 fordelingstal 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 2021 DKK 42.150.000 eller DKK 12.718 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 377 pr. m² (76.486 x 12 mdr./ 2429 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 11.147
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 10 (23.003/2429 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 16.550 (40.201.212/2429 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 859 (2.312.405-225.547=2.086.858/2429 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 17.409 (16.550+859)

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

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 74 (244.669/3314 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 11 (37.051/3314 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 94% (42.150.000-2.312.405=39.837.595/42.150.000x100)

- R Årets afdrag for 2021 udgør pr. m² DKK 26 (63.292/2429 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

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 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.

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 lignende 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 18. 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 19 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.