

Ejendomsaktieselskabet

Klosterparken

Kongebakken 4, 2. tv.

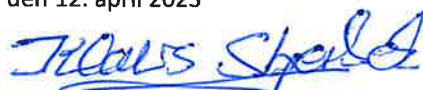
4000 Roskilde

CVR-nummer 15 46 37 16

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. april 2023



KLAVS SKJÆRBÆK

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	20

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 2022 - 31. december 2022
Stiftelsesdato:	24. marts 1953

Bestyrelse

Torben Christian Lyder, formand
Inge Lise Jensen, 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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 16. marts 2023

Direktionen:


Fritz Pedersen

Bestyrelsen:


Torben Christian Lyder
Formand


Fritz Pedersen


Inge Lise Jensen
Næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 41.031.391 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 7.855.100 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 33.176.291 i stedet for DKK 41.031.391.

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, 16. marts 2023

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, samt spuling af disse
- Fugning af vinduer mod vest
- Renovering af kælder med belysning og maling
- Fortsat understrygning af tag

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	970.599	953
2	Skat og forsikringer	-194.417	-192
3	Diverse omkostninger	-103.390	-104
4	Energiforbrug mv.	-184.113	-162
5	Vedligeholdelse	-415.093	-282
6	Andre eksterne omkostninger	-114.964	-132
	Resultat før finansielle poster	-41.378	81
7	Finansielle indtægter	39.760	0
8	Finansielle omkostninger	-87.536	-52
	Resultat før skat	-89.154	29
9	Skat af årets resultat	-59.335	-6
	Årets resultat	-148.489	23
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-148.489	23
	Resultatdisponering i alt	-148.489	23
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
11	Grunde og bygninger	42.375.000	42.150
	Materielle anlægsaktiver	42.375.000	42.150
	Anlægsaktiver i alt	42.375.000	42.150
12	Andre tilgodehavender	13.661	45
	Periodeafgrænsningsposter	54.233	51
	Tilgodehavender	67.893	96
13	Likvide beholdninger	1.005.658	130
	Omsætningsaktiver i alt	1.073.552	226
	Aktiver i alt	43.448.552	42.376

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Reserve for opskrivninger	33.183.756	33.006
	Overført resultat	-1.302.754	-1.094
	Egenkapital i alt	32.392.782	32.424
14	Hensættelser til udskudt skat	7.806.206	7.639
	Hensatte forpligtelser	7.806.206	7.639
15	Gæld til realkreditinstitutter	3.112.452	2.112
	Langfristede gældsforpligtelser	3.112.452	2.112
15	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2023	0	64
	Mødtaget depositum	10.433	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.272	78
	Anden gæld	59.406	47
	Kortfristede gældsforpligtelser	137.112	200
	Gældsforpligtelser i alt	3.249.564	2.312
	Passiver i alt	43.448.552	42.376
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Opskrivningshenlæggelser, primo	33.006.056	30.940
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	225.000	2.650
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-47.300	-583
	Reserve for opskrivinger	33.183.756	33.006
	Overført resultat, primo	-1.094.086	-1.118
	Årets overførte resultat	-148.489	23
	Årets overførte resultat	-60.179	23
	Overført resultat	-1.302.754	-1.095
	Egenkapital i alt	32.392.782	32.424
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

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	917.832	915
Lejeindtægter selskabslokaler	2.200	0
Vaskeri indtægter	7.750	12
Administrationshonorar aktiehandler	37.534	15
Antenneudlejning	5.283	11
Indtægter i alt	970.599	953
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskat	153.434	153
Ejendomsforsikringer	40.983	38
Skat og forsikringer	194.417	192
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	77.869	80
Varmeregnskab	24.745	23
Kabel TV	776	0
Diverse omkostninger i alt	103.390	104
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	24.314	16
Vandforbrug	25.035	25
Kloakafgifter	46.094	49
Renovation	88.671	71
Energiforbrug mv. i alt	184.113	162

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	63.665	14
Maler	29.130	0
Murer	54.188	24
Tømrer	4.875	13
VVS	77.019	63
Udvendige kloaker	15.923	6
Glarmester	7.792	0
Udendørs arealer	132.422	37
Hobbyrum	781	0
Selskabslokale	11.391	4
Diverse vedligeholdelse	16.703	13
Ejendomsservice	0	79
Projekt parkeringsbås	1.205	29
Vedligeholdelse i alt	415.093	282
6 Andre eksterne omkostninger		
EDB-omkostninger	0	1
Småanskaffelser	0	8
Kommunikation	3.728	0
Porto og gebyrer	4.344	4
Gaver og blomster	1.627	5
Generalforsamling og møder	12.433	4
Kontorartikler	2.108	4
Revisorhonorar	30.000	30
Revisorhonorar, sidste år	-38	3
Rådgivning m.	5.312	4
Regnskabsmæssig assistance	27.500	27
Godtgørelser	15.800	16
Advokathonorar	0	0
Energimærke	0	15
Tab på debitor	875	0
Vurdering af ejendom	11.275	11
Andre eksterne omkostninger i alt	114.964	132
7 Finansielle indtægter		
Kursgevinst ved indfrielse af lån	39.760	0
Finansielle indtægter i alt	39.760	0

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
8	Finansielle omkostninger	
	Renter, pengeinstitutter	135 0
	Renter, realkreditlån	84.243 51
	Amortiseret rente/låneomkostninger	3.158 1
	Finansielle omkostninger i alt	87.536 52
9	Skat af årets resultat	
	Regulering af udskudt skat	59.335 6
	Skat af årets resultat i alt	59.335 6
10	Antal beskæftigede	
	Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.	
11	Grunde og bygninger	
	Kostpris 1. januar	1.336.144 1.336
	Kostpris 31. december	1.336.144 1.336
	Opskrivninger 1. januar	40.813.856 38.164
	Årets opskrivninger	225.000 2.650
	Opskrivninger 31. december	41.038.856 40.814
	Grunde og bygninger i alt	42.375.000 42.150
12	Andre tilgodehavender	
	Antenneleje	14.136 45
	Brugerbetaling	400 0
	Hensat til forventet tab, andre tilgodehavender	-876 0
	Andre tilgodehavender i alt	13.661 45
13	Likvide beholdninger	
	Nordea Danmark 2216 4399 288 482	90.469 0
	Nordea Danmark 2280 2551 383 140	235.252 130
	Nordea Danmark 2216 9028 767 401	679.937 0
	Likvide beholdninger i alt	1.005.658 130

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	7.639.392	7.050
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningsshenlæggelse	47.300	583
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	119.514	6
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.806.206	7.639
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivinger, grunde og bygninger	7.855.100	7.807
Udskudt skat af øvrige poster	-48.904	-168
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.806.206	7.639

Noter

15	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gælder forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2023
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 1,6159%, 30 år, opr. DKK 2.365.000	0	0	18.541	0	-	-	0	0
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, Obligationsslån, rente 2,0000%, 30 år, opr. DKK 3.327.000	3.327.000	0	65.702	3.327.000	29,25 år	76,4500	2.543.491	0
	I alt	3.327.000	0	84.243	3.327.000			2.543.491	0
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2023	0							
	Låneomkostninger, primo	-31.867							
	Årets bevægelse	-182.681							
	Låneomkostninger, ultimo	-214.548							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.112.452							

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

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 2022 udgør DKK 42.375.000.

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.

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

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	41.038.856
Overført resultat	-1.302.754
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-42.375.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	42.375.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	3.327.000
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.543.491
Aktieværdi i alt	41.031.391

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominal værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.729.511	10.377.066
21.005	6	126.030	1.684.052	10.104.317
19.169	6	115.014	1.536.853	9.221.116
18.636	6	111.816	1.494.121	8.964.723
3.686	8	29.488	295.521	2.364.169
I alt	32	511.780		41.031.091

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 7.855.100, 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 33.176.291 i stedet for DKK 41.031.391.

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

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 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 2022 DKK 42.375.000 eller DKK 12.787 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 378 pr. m² (76.486 x 12 mdr./ 2429 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK -61 (-148.489/2429 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 16.892 (41.031.091/2429 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 896 (3.249.564-1.073.552=2.176.012/2429 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 17.788 (16.892+896)

- L1 Der arbejdes fra bestyrelsens side på en vedligeholdelses-/renoveringsplan.

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 85 (282.671/3314 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 41 (134.222/3314 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 92% (42.375.000-3.249.564=39.125.436/42.375.000x100)

- R Årets afdrag for 2022 udgør pr. m² DKK 6 (14.207/2429 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 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 acontoskatter.

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

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 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".