



Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

# EJENDOMSAKTIESELSKABET RUNGSTEDHAVE ØST

C/O Boligexperten Administration, 1620 København V

CVR-nr. 20 87 55 18

---

## Årsrapport for 2022

1. januar 2022 til 31. december 2022

---

(66. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. april 2023

Som dirigent

Morten Gustavsen

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	2
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	3
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	4
<hr/>		
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side	5-7
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	8-11
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	12
<hr/>		
Balance	side	13-14
<hr/>		
Specifikation af egenkapital	side	15
<hr/>		
Noter	side	16-21
<hr/>		

# Virksomhedsbeskrivelse

---

<b>Formål</b>	Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr.: 7d Vallerød by, Hørsholm, beliggende Rungstedhave 13A-23F, 2960 Rungsted Kyst, med eneret til lejemålene for selskabets aktionærer.
<b>Regnskabsperiode</b>	1. januar 2022 til 31. december 2022
<b>Selskabsoplysninger</b>	C/O Boligexperten Administration Vesterbrogade 12 1620 København V
<b>Bestyrelse</b>	Anny Reffstrup Hundborg Møller, formand Merete Dueholm Kasper Elkjær Madsen
<b>Direktion</b>	Kasper Elkjær Madsen
<b>Revision</b>	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm Telefon 45 86 41 35 CVR.nr. 39 46 31 13 Homepage <a href="http://www.cmrevision.dk">www.cmrevision.dk</a>
<b>Kreditinstitut</b>	Danske Bank A/S

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året været udlejning af lejligheder til aktionærerne.

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 520.459.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2022.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 9. marts 2023

### I direktionen:

Kasper Elkjær Madsen

### I bestyrelsen:

Anny Reffstrup Hundborg Møller  
*formand*

Merete Dueholm

Kasper Elkjær Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET RUNGSTEDHAVE ØST

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET RUNGSTEDHAVE ØST for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 til 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Der henvises til note 6, hvor der er foretaget en beskrivelse af usikkerheden ved beregning af maksimalprisen ved den uafklarede retsstilling ved behandling af udskudt skat.

### 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.

### 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. Fejlinformationer 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

---

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte 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, fortsat

---

### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde syntes 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 væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 9. marts 2023

**Kreston CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR.nr. 39 46 31 13

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406



# Anvendt regnskabspraksis

---

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfattende boligafgifter og garage m.v. indregnes i takt med udstedelsen herfor, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af de opkrævede afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger værdiansættes til dagsværdi i henhold til valuarvurdering.

Opskrivning af grunde og bygninger er, med fradrag af forholdsmæssig andel af udskudt skat, overført til reserve for opskrivninger.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**BALANCEN****FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL****Skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**Gæld**

Gæld optages til den amortiserede restgæld, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelse). Gældsforpligtelsen måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

**Eventualaktiver og forpligtelser**

Eventualaktiver og forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>190.055</b>	<b>871</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>190.055</b>	<b>871</b>
Finansielle indtægter	567.768	99.934
Finansielle omkostninger	-90.567	-83.519
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>667.256</b>	<b>17.286</b>
1 Skat af årets resultat	-146.797	-3.849
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>520.459</b>	<b>13.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	520.459	13.437
	<b>520.459</b>	<b>13.437</b>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>50.125.000</u>	<u>46.600.000</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>50.125.000</b></u>	<u><b>46.600.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>50.125.000</b></u>	<u><b>46.600.000</b></u>
Andre tilgodehavender	43.835	12.340
Periodeafgrænsningsposter	<u>72.567</u>	<u>34.628</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>116.402</b></u>	<u><b>46.968</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>500</b></u>	<u><b>26.958</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>116.902</b></u>	<u><b>73.926</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><b>50.241.902</b></u>	<u><b>46.673.926</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	720.000	720.000
Reserve for opskrivninger	39.655.912	36.904.212
Overført resultat	-1.655.798	-2.176.257
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>38.720.114</b>	<b>35.447.955</b>
<b>3</b> Hensættelser til udskudt skat	8.396.244	7.476.147
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>8.396.244</b>	<b>7.476.147</b>
Realkreditinstitutter	2.174.510	2.871.926
<b>4</b> <b>Langfristet gæld</b>	<b>2.174.510</b>	<b>2.871.926</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	129.648	127.722
Kreditinstitutter	390.245	518.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser	309.185	157.786
Anden gæld	121.956	73.419
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>951.034</b>	<b>877.898</b>
<b>GÆLD</b>	<b>3.125.544</b>	<b>3.749.824</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>50.241.902</b>	<b>46.673.926</b>

**Forpligtelser og oplysninger:**

- 5** Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6** Beregning af aktieværdi
- 7** Nøgleoplysninger

## Specifikation af egenkapital

### Egenkapital

	<u>Virksomheds -kapital</u>	<u>Reserve for opskrivnings- henlæggelse</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	720.000	36.904.212	-2.176.257	35.447.955
Forslag til resultatdisponering	0	0	520.459	520.459
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>2.751.700</u>	<u>0</u>	<u>2.751.700</u>
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>720.000</u></b>	<b><u>39.655.912</u></b>	<b><u>-1.655.798</u></b>	<b><u>38.720.114</u></b>

Virksomhedskapitalen består af følgende aktier:

36 stk. á kr. 20.000



## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	920.097	117.149
- overført til opskrivningshenslæggelser	<u>-773.300</u>	<u>-113.300</u>
	<u>146.797</u>	<u>3.849</u>

**2 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2022	1.748.770
Anskaffelsessum tilgang	0
Anskaffelsessum afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>1.748.770</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2022	44.851.230
Op- og nedskrivninger	<u>3.525.000</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>48.376.230</u>
<b>Bogført værdi 31. december 2022</b>	<b><u>50.125.000</u></b>
Bogført værdi 31. december 2021	<u>46.600.000</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>3 Udskudt skat</b>		
Hensættelse 1. januar	7.476.147	7.358.998
Årets regulering	<u>920.097</u>	<u>117.149</u>
Hensættelse 31. december	<u>8.396.244</u>	<u>7.476.147</u>

**4 Langfristet gæld**

Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>2.212.098</u>	<u>2.349.749</u>
Af den langfristede gæld til kursværdi (beregnet ud fra kurs på balancedagen) forfalder efter 5 år eller mere.	<u>1.769.678</u>	<u>2.469.200</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 50.125.000.

Til sikkerhed overfor mellemværende med kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på kr. 800.000 med pant i grunde og bygninger.

**6 Beregning af aktieværdi**

Værdien af aktier opgjort pr. lejlighed i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I henhold til lovens § 5 stk. 2 B: Egenkapital pr. 31. december jf. årsrapport	<u>38.720.114</u>	<u>35.447.955</u>
Værdi pr. lejlighed	<u>1.075.559</u>	<u>984.665</u>

Der er ikke foretaget nogen regulering til den bogførte egenkapital, da prioritetsgæld er optaget til kursværdi og ejendommen er optaget i henhold til valuarvurderingen.

## 6 Beregning af aktieværdi, fortsat

### Ejendommen er i ovenstående beregning medtaget til valuarvurdering:

Valuarvurderingen er foretaget af Emil Ellekilde, STAD Valuar den 12. februar 2023 til kr. 50.125.000, og vurderingen er alene til brug for opgørelse af maksimalpris ved handel med aktier i henhold til lov om "Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber".

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model. Afkastprocenten heri svarer til det forrentningskrav, som valuaren anser at en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er således følsom overfor udsving i afkastprocenten. En stigning i afkastsatsen vil alt andet således reducere dagsværdien af ejendommen, hvilket vil medføre et tilsvarende fald af værdierne på lejlighederne.

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til handelsværdi med kr. 50.125.000, svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget den 12. februar 2023 af Emil Ellekilde, STAD Valuar.

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 8.396.244. Hensættelsen til udskudt skat er en hensættelse til dækning af den skattebyrde, der ville opstå, såfremt selskabet afhændede aktiverne og indfriede gælden til de værdier, der er anført i årsrapporten. Den afsatte udskudte skat hidrører fra det forhold, at ejendommen som ovenfor anført er opskrevet til handelsværdien, hvorfor en afhændelse af ejendommen til denne værdi ville udløse en ejendomsavance til beskatning, opgjort som forskellen mellem den anførte handelspris og kontantværdien ved lovens ikrafttrædelse i 1994.

Ved opgørelsen af overdragelsesvederlag for beboelseslejligheder ifølge andelsboligforeningsloven, er anvende egenkapitalen ifølge årsrapporten uden tillæg af den afsatte udskudte skat. Ganske vist er selskabet omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser og skal derfor i årsrapporten afsætte udskudt skat i lighed med øvrige selskaber, men da selskabet også er omfattet af andelsboligforeningsloven, skal bestemmelserne i denne lov også iagttages. Andelsboligforeningsloven indeholder ingen specifikke bestemmelser for aktieselskaber om udskudt skat ved opgørelse af den indre værdi til fordeling på de enkelte lejligheder. Andelsboligforeningsloven omhandler hovedsageligt bestemmelser vedrørende andelsboligforeninger, der sædvanligvis ikke er skattepligtige, hvorfor spørgsmålet om udskudt skat typisk ikke er relevant for disse foreninger, hvorimod spørgsmålet ikke er omtalt for aktieselskaber, der er pligtig til at afsætte udskudt skat i årsrapporten. Det skal understreges, at retsstillingen på dette område må anses for uafklaret.

## 7 Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber iht. Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

	Antal pr. 31/12 2022	BBR areal pr. 31/12 2022 i m <sup>2</sup>	BBR areal pr. 31/12 2021 i m <sup>2</sup>	BBR areal pr. 31/12 2020 i m <sup>2</sup>
B1	Aktielejligheder	36	2.214	2.214
B2	Erhvervsandele	-	-	-
B3	Boliglejemål	-	-	-
B4	Erhvervslejemål	-	-	-
B5	Kælderlejemål (garage)	22	646	646
B6	I alt	58	2.860	2.860

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X	
C3	Hvis andet, så en beskrivelse her.			

D1	Foreningens stiftelsesår	1956
D2	Ejendommens opførelsesår	1958

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X
E2		

## 7 Nøgleoplysninger, fortsat

	Anskaffelses pris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	

	Kr.	Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.125.000	17.526
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	-	-
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	-	-

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	X

	Gennemsnitlig kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år (ultimo månedens indtægt)	
H1	Boligafgift	567
H2	Erhvervslejeindtægter	-
H3	Boliglejeindtægter (garage)	6

	2020	2021	2022	
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	-243	6	235

## 7 Nøgleoplysninger, fortsat

	Gennemsnitlig kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	17.489
K2 Gæld - omsætningsaktiver kr.pr. andels-m <sup>2</sup>	1.359
K3 Teknisk andelsværdi	18.848

	2020	2021	2022
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns.kr. pr. m <sup>2</sup> )	20	25	53
M2 Vedligeholdelse, genopretning/renovering (gns.kr. pr. m <sup>2</sup> )	322	114	0
M3 I alt	342	139	53

	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P Forklaring på udregning Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93,76%

	2020	2021	2022
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	56	58	59

# PENNEO

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

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

## Merete Benedicte Dueholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 79940b9a-254d-4bad-96e7-2a9aaaddde35

IP: 109.57.xxx.xxx

2023-04-03 17:56:45 UTC



## Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: 15954a69-9027-4fbc-acbe-6676511de3ce

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-04-06 06:15:10 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 15954a69-9027-4fbc-acbe-6676511de3ce

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-04-06 06:15:10 UTC



## Anny Refstrup Hundborg Møller

Bestyrelsesformand

Serienummer: 620ef797-2bd8-485f-a872-abe625b04563

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-14 13:17:05 UTC



## Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:92074665

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-04-14 14:37:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7U024-7PSZT-BK7FX-3D481-0F08V-8HEAA

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>