


Ejendomsaktieselskabet
Kongebakken 10-16, Roskilde
Kongebakken 12. 1. tv.
4000 Roskilde

CVR-nummer 24 27 57 28

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2021



Dirigent *Steen Dragssted*

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 Kongebakken 10-16, Roskilde
c/o Kim Sonne
Kongebakken 12. 1. tv.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	24 27 57 28
Regnskabsperiode:	1. januar 2020 - 31. december 2020
Stiftelsesdato:	12. juli 1954

Bestyrelse

Claus Kaarup, formand
Bent Juhl Madsen
Kim Sonne

Direktion

Kim Sonne

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

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 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 31. marts 2021

Direktionen



Kim Sonne

Bestyrelsen



Claus Kaarup
Formand



Kim Sonne



Bent Juhl Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelses ved beregning af aktieværdien på DKK 35.929.066 jf. note 20 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 7.363.400 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 28.565.666 i stedet for DKK 35.929.066.

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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, 31. marts 2021

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og drive den på matr.nr. 1-fg klostermarken, Roskilde, beliggende ejendom, der tjener aktionærerne til bolig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat sine normale driftsaktiviteter selvom Corona pandemien fra marts måned sænkede niveauet af aktiviteter.

Pandemien gjorde bl.a. at årets ordinære generalforsamling blev rykket til juni måned – cirka 2 måneder senere end normalt.

Der er i året foretaget løbende vedligeholdelse og reparationer af ejendommen. Største enkeltopgave har været reovering af ejendommens rytterlys.

Bestyrelsen havde påtænkt at starte en større reovering af ejendommens faldstammer men pga. pandemien er dette rykket og vi håber at kunne påbegynde aktiviteten i 2021.

Årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Ejendommen er senest valuarvurderet til en værdi på TDKK 39.900, en stigning på TDKK 1.600 i forhold til året før. Dette, sammenholdt med selskabets resultat for året og året afdrag på gæld, betyder, at aktieværdien er steget med 5 % i forhold til sidste års regnskab.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.055.151	1.055
2	Skat og forsikringer	-229.741	-219
3	Diverse omkostninger	-42.605	-47
4	Energiforbrug mv.	-78.277	-74
5	Vedligeholdelse	-348.669	-223
6	Andre eksterne omkostninger	-78.847	-90
	Bruttofortjeneste	277.012	402
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-9.259	-4
	Resultat før finansielle poster	267.753	398
7	Finansielle omkostninger	-61.511	-61
	Resultat før skat	206.242	336
8	Skat af årets resultat	-48.765	-85
	Årets resultat	157.477	251
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	157.477	251
	Resultatdisponering i alt	157.477	251
9	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
10	Grunde og bygninger	39.900.000	38.300
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.954	12
	Materielle anlægsaktiver	39.948.954	38.312
	Anlægsaktiver i alt	39.948.954	38.312
12	Andre tilgodehavender	27.437	18
	Tilgodehavender	27.437	18
13	Likvide beholdninger	908.944	976
	Omsætningsaktiver i alt	936.381	994
	Aktiver i alt	40.885.335	39.307

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	551.600	552
	Reserve for opskrivninger	30.986.779	29.737
	Overført resultat	-2.875.728	-3.033
	Egenkapital i alt	28.662.651	27.255
14	Hensættelser til udskudt skat	6.827.633	6.429
	Andre hensatte forpligtelser	40.000	40
	Hensatte forpligtelser	6.867.633	6.469
15	Gæld til realkreditinstitutter	4.985.804	0
	Langfristede gældsforpligtelser	4.985.804	5.237
15	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2021	254.970	255
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.164	50
	Anden gæld	45.113	41
	Kortfristede gældsforpligtelser	369.247	345
	Gældsforpligtelser i alt	5.355.051	5.583
	Passiver i alt	40.885.335	39.307
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

Virksomhedskapital, primo	551.600	552
Virksomhedskapital	551.600	552
Opskrivningshenlæggelse, primo	29.736.579	28.720
Årets henlæggelse til reserve	1.600.000	1.300
Årets henlæggelse til reserve, udskudt skat	-349.800	-283
Reserve for opskrivinger	30.986.779	29.737
Overført resultat, primo	-3.033.205	-3.285
Årets overførte resultat	157.477	252
Overført resultat	-2.875.728	-3.033
Egenkapital i alt	28.662.651	27.255
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
6 stk. aktier á DKK 23.200	139.200	139
6 stk. aktier á DKK 22.600	135.600	136
6 stk. aktier á DKK 20.700	124.200	124
6 stk. aktier á DKK 20.100	120.600	121
8 stk. aktier á DKK 4.000	32.000	32
Virksomhedskapital i alt	551.600	552

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	996.756	997
Vaskeriindtægter	8.000	8
Antenneudlejning	49.195	48
Lejeindtægter selskabslokaler	1.200	3
Indtægter i alt	1.055.151	1.055
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	189.524	179
Ejendomsforsikringer	40.217	39
Skat og forsikringer i alt	229.741	219
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	40.577	45
Kabel TV	2.028	2
Diverse omkostninger i alt	42.605	47
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	17.198	19
Renovation	48.594	44
Varme, reguleringer	12.485	11
Energiforbrug mv. i alt	78.277	74
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	22.368	6
Maler	10.625	27
Murer	19.872	48
Tømrer	225.000	6
VVS	18.325	29
Udvendige kloaker	7.000	50
Udendørsarealer	27.016	34
Snerydning og saltning	8.438	14
Selskabslokale	169	2
Småanskaffelser	4.472	1
Diverse	5.385	5
Vedligeholdelse i alt	348.669	223

Noter	2020 DKK	2019 1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Edb-omkostninger	3.018	3
Gaver og blomster	858	0
Gebyrer	2.851	2
Generalforsamlinger og møder	344	9
Konsulenthonorar	4.163	11
Kontorartikler/tryksager	308	1
Revisorhonorar	27.875	27
Revisorhonorar, sidste år	1.805	1
Regnskabsassistance	26.500	25
Vurdering af ejendom	11.125	11
Andre eksterne omkostninger i alt	78.847	90
7 Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	6.584	2
Renter, realkreditlån	51.165	55
Amortiseret rente/ låneomkostninger	3.762	4
Finansielle omkostninger i alt	61.511	61
8 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	48.765	85
Skat af årets resultat i alt	48.765	85
9 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		
10 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.549.821	1.550
Kostpris 31. december	1.549.821	1.550
Opskrivninger 1. januar	36.750.179	35.450
Årets opskrivninger	1.600.000	1.300
Opskrivninger 31. december	38.350.179	36.750
Grunde og bygninger i alt	39.900.000	38.300

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	166.968	167
Tilgang i årets løb	46.113	0
Kostpris 31. december	<u>213.081</u>	<u>167</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-154.868	-150
Årets af- og nedskrivninger	-9.259	-4
Afskrivninger 31. december	<u>-164.127</u>	<u>-155</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>48.954</u>	<u>12</u>
12 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	22.582	17
Tilgodehavende varme	4.855	1
Andre tilgodehavender i alt	<u>27.437</u>	<u>18</u>
13 Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank A/S	908.944	976
Likvide beholdninger i alt	<u>908.944</u>	<u>976</u>
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat, primo	6.429.068	6.060
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	349.800	284
Årets ændring i hensættelser	48.765	85
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>6.827.633</u>	<u>6.429</u>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	7.363.400	7.014
Udskudt skat af øvrige poster	-535.767	-585
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>6.827.633</u>	<u>6.429</u>

Noter

14	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2021
	Realkredit Danmark A/S, FlexGaranti, rente 0,7400%, 30 år, opr. DKK 2.042.000	1.139.695	74.308	17.423	760.390	14,5	105,00	1.196.680	74.742
	Realkredit Danmark A/S, FlexLån, rente -0,2512%, 30 år, opr. DKK 1.540.000	1.305.179	78.526	8.786	917.489	17	100,04	1.305.701	77.793
	Realkredit Danmark A/S FlexLån, rente 0,2016%, 30 år, opr. 3.072.000	2.866.645	102.226	24.956	2.343.327	27,25	103,17	2.906.123	102.435
	I alt	5.311.519	255.060	51.165	4.021.206			5.408.504	254.970
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2020	-254.970							
	Låneomkostninger, primo	-74.507							
	Årets bevægelse	3.762							
	Låneomkostninger, ultimo	-70.745							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.985.804							

Noter

16 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med Hi3G Denmark ApS om antenneposition. Lejeaftalen er uopsigelig fra selskabets side i 10 år fra lejeaftalens indgåelse i 2013. Lejeaftalen er uopsigelig fra Hi3G Denmark ApS i 5 år fra lejeaftalens indgåelse i 2013.

17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.311.519, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.654.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2020 udgør DKK 39.900.000.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos HDI-Gerling Forsikring. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 2.500.000 pr. år og højst DKK 2.500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er en selvrisiko på hvert tab på mindst DKK 2.500.

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	551.600
Reserver for opskrivninger før skat	38.350.179
Overført resultat	-2.875.728
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-39.900.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	39.900.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	5.311.519
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-5.408.504
Aktieværdi i alt	35.929.066

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
23.200	6	139.200	1.511.157	9.066.943
22.600	6	135.600	1.472.076	8.832.454
20.700	6	124.200	1.348.317	8.089.902
20.100	6	120.600	1.309.235	7.855.412
4.000	8	32.000	260.544	2.084.355
I alt	32	551.600		35.929.066

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 7.363.400, 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 28.565.666 i stedet for DKK 35.926.066.

Noter

20 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktieværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2. er der opregnet en række nøgleoplysninger om forenings økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2428 m2
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m2
- B6 I alt udgør ejendommen 3313 m2 (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 551.600 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m2 på 2428 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 1954
- D2 Ejendommens opførelsesår er 1955

- E1 Den enkelte aktionær hæfter ikke for mere end den indbetalte aktiekapital
- E2 Selskabets aktionærer hæfter alene med deres indbetalte aktiekapital for selskabets forpligtelser

- F1 Der anvendes valuarvurdering ved beregning af aktieværdien
- F2 Valuarvurdering udgør pr. statusdagen for 2020 DKK 39.900.000 eller DKK 12.043 pr. m2 (3313)
- 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 411 pr. m2 (83.063 x 12 mdr./2428 m2)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0.

- J Årets resultat pr. m2 udgør DKK 65 (157.477/2428 m2)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m2 DKK 14.798 (35.929.066/2428 m2)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m2 DKK 1.820 (5.355.050-936.381=4.418.569/2428 m2)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m2 DKK 16.618 (14.798+1.820)

- L1 Der er udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m2 DKK 105 (348.669/3313 m2)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m2 DKK 0 (0/3313 m2)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 87% (39.900.000-5.355.050=34.544.950/39.800.000x100)

- R Årets afdrag for 2019 udgør pr. m2 DKK 105 (255.060/2428 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 regnskabspraxis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 udenoms arealer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 statsautoriseret 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 pålydende værdi med fradrag af 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter reservation vedrørende omkostninger ved eventuelle krav på udbetaling af deposita fra aktionærer.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 20. Aktieværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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 21 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet.