

Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde

Kongebakken 12. 1. tv.

4000 Roskilde

CVR-nummer 24 27 57 28

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. april 2024



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 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 2023 - 31. december 2023
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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 10. april 2024

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 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 40.189.135 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 8.203.800 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 31.985.335 i stedet for DKK 40.189.135.

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, 10. april 2024

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3828

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 aktionærene til bolig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat sine normale driftsaktiviteter.

Der er i året foretaget løbende vedligeholdelse og reparationer af ejendommen. Der har været større enkeltopgaver herunder asfaltering af indkørslen, anlæggelse af en ekstra parkeringsplads, samt opstilling af ladestander til elbiler.

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

Ejendommen er steget i vurdering og selskabet har afdraget på sin gæld. Værdien af hver enkelt aktie er derfor steget med ca. 3,5%.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.125.682	1.062
2	Skat og forsikringer	-234.579	-233
3	Diverse omkostninger	-49.714	-58
4	Energiforbrug mv.	-105.092	-111
5	Vedligeholdelse	-242.139	-126
6	Andre eksterne omkostninger	-96.061	-87
	Bruttofortjeneste	398.097	446
7	Afskrivninger, anlægsaktiver	-8.123	-14
	Resultat før finansielle poster	389.974	432
	Finansielle indtægter	703	0
8	Finansielle omkostninger	-180.044	-62
	Resultat før skat	210.633	370
9	Skat af årets resultat	-30.463	-92
	Årets resultat	180.170	278
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	180.170	278
	Resultatdisponering i alt	180.170	278
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	43.750.000	42.500
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	299.898	22
	Materielle anlægsaktiver	44.049.898	42.522
	Anlægsaktiver i alt	44.049.898	42.522
	Andre tilgodehavender	6.068	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.904	0
	Tilgodehavender	10.972	0
13	Likvide beholdninger	578.056	804
	Omsætningsaktiver i alt	589.028	804
	Aktiver i alt	44.638.926	43.325

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	551.600	552
	Reserve for opskrivninger	33.996.379	33.019
	Overført resultat	-2.451.702	-2.632
	Egenkapital i alt	32.096.277	30.939
14	Hensættelser til udskudt skat	7.787.404	7.484
	Andre hensatte forpligtelser	40.000	40
	Hensatte forpligtelser	7.827.404	7.524
15	Gæld til realkreditinstitutter	4.351.711	4.486
	Langfristede gældsforpligtelser	4.351.711	4.486
15	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2024	191.819	253
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.942	79
	Anden gæld, varme- og vandregnskaber	48.773	43
	Kortfristede gældsforpligtelser	363.534	376
	Gældsforpligtelser i alt	4.715.244	4.862
	Passiver i alt	44.638.926	43.325
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	551.600	552
	Virksomhedskapital	551.600	552
	Opskrivningshenlæggelse, primo	33.019.179	32.705
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	1.250.000	400
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-272.800	-86
	Reserve for opskrivninger	33.996.379	33.019
	Overført resultat, primo	-2.631.872	-2.910
	Årets overførte resultat	180.170	278
	Overført resultat	-2.451.702	-2.632
	Egenkapital i alt	32.096.277	30.939

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	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.054.900	997
Vaskeriindtægter	15.225	9
Antenneudlejning	53.757	52
Lejeindtægter selskabslokaler	1.800	3
Nettoomsætning i alt	1.125.682	1.062
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	189.568	189
Ejendomsforsikringer	45.010	44
Skat og forsikringer i alt	234.579	233
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	46.966	56
Kabel TV	2.748	3
Diverse omkostninger i alt	49.714	58
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	29.807	40
Renovation	60.701	59
Varme, reguleringer	14.584	13
Energiforbrug mv. i alt	105.092	111
5 Vedligeholdelse		
Asfaltering	145.970	0
Elektriker	4.159	10.074
Murer	0	16.233
VVS	10.330	3.313
Udendørsarealer	44.264	44.359
Snerydning og saltning	28.485	22.125
Selskabslokale	383	3.175
Småanskaffelser	0	21.754
Selvrisiko forsikringsskader	6.815	0
Diverse	1.733	4.697
Vedligeholdelse i alt	242.139	126

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Edb-omkostninger	7.307	3
Gaver og blomster	612	1
Gebyrer PBS	4.600	3
Generalforsamlinger og møder	7.341	3
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.265	0
Kontorartikler og tryksager	1.311	0
Regnskabsassistance	29.000	28
Revisorhonorar	30.000	30
Revisorhonorar, sidste år	500	-1
Vurdering af ejendom	11.125	11
Småanskaffelser	0	9
Andre eksterne omkostninger i alt	96.061	87
7 Afskrivninger, anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.123	14
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	8.123	14
8 Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	0	6
Renter, realkreditlån	176.282	52
Amortiseret rente	3.762	4
Finansielle omkostninger i alt	180.044	62
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-30.463	92
Skat af årets resultat i alt	-30.463	92
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år,		

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.549.821	1.550
Kostpris 31. december	1.549.821	1.550
Opskrivninger 1. januar	40.950.179	40.550
Årets opskrivninger	1.250.000	400
Opskrivninger 31. december	42.200.179	40.950
Grunde og bygninger i alt	43.750.000	42.500
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	213.081	213
Tilgang i årets løb	286.313	0
Kostpris 31. december	499.394	213
Af- og nedskrivninger 1. januar	-191.373	-178
Årets af- og nedskrivninger	-8.123	-14
Afskrivninger 31. december	-199.496	-191
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	299.898	22
13 Likvide beholdninger		
Kasse	90	0
Spar Nord Bank A/S	577.966	803
Likvide beholdninger i alt	578.056	804
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat, primo	7.484.141	7.306
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	272.800	86
Årets ændring i hensættelser	30.463	92
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.787.404	7.484
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	8.203.800	7.931
Udskudt skat af øvrige poster	-416.396	-447
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.787.404	7.484

Noter

15	Gæld til realkreditinstitutter	Nominal restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2024
	Realkredit Danmark A/S,								
	FlexGaranti, variabel, 30 år, opr. DKK 2.042.000	930.264	61.973	47.311	589.853	11,5	105,00	976.778	61.490
	Realkredit Danmark A/S,								
	FlexLån, rente 3,2836%, 30 år, opr. DKK 1.540.000	1.088.978	60.337	47.143	760.528	14	100,00	1.088.978	58.832
	Realkredit Danmark A/S								
	FlexLån, rente 3,2280%, 30 år, opr. 3.072.000	2.583.747	77.827	81.828	2.199.783	24,25	94,33	2.648.175	71.497
	I alt	4.602.989	200.137	176.282	3.550.164			4.713.931	191.819
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2024	-191.819							
	Låneomkostninger, primo	-63.221							
	Årets bevægelse	3.762							
	Låneomkostninger, ultimo	-59.459							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.351.711							

Noter

16 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med Cellnex Denmark ApS (On Tower Denmark) om antenneposition. Lejeaftalen er uopsigelig fra selskabets side i 15 år fra lejeaftalens indgåelse i 2022.

17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.602.989, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.654.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2023 udgør DKK 43.750.000.

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 selvrisko 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	42.200.179
Overført resultat	-2.451.702
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-43.750.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	43.750.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	4.602.989
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-4.713.931
Aktieværdi i alt	40.189.135

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
23.200	6	139.200	1.690.334	10.142.001
22.600	6	135.600	1.646.618	9.879.707
20.700	6	124.200	1.508.186	9.049.113
20.100	6	120.600	1.464.470	8.786.819
4.000	8	32.000	291.437	2.331.495
I alt	32	551.600		40.189.135

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 8.203.800, 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 31.985.335 i stedet for DKK 40.189.135.

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 aktieejligheder 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 fordelingsstal 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 2023 DKK 43.750.000 eller DKK 13.206 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 451 pr. m² (91.369 x 12 mdr./2428 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0.

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 74 (180.170/2428 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 16.552 (40.189.135/2428 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.699 (4.715.244-589.028=4.126.216/2428 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 18.251 (16.552+1.699)

- L1 Der er udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 73 (242.139/3313 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/3313 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 89% (43.750.000-4.715.244=39.034.756/43.750.000x100)

- R Årets afdrag for 2023 udgør pr. m² DKK 82 (200.137/2428 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 tilbageførslers 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, 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 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	5-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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 kontantbeholdning og 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 19. 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 20 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 16. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet.