


**Ejendomsaktieselskabet
Roskilde Dronningegaard
Kongebakken 32, 1. th.
4000 Roskilde**

CVR-nummer 26 18 35 10

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. april 2022.



PHILIP LUNDSGAARD
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	20

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard
c/o Bent Sønberg
Kongebakken 32, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	26 18 35 10
Regnskabsperiode:	1. januar 2021 - 31. december 2021
Stiftelsesdato:	13. januar 1956

Bestyrelse

Bent Sønberg, formand
Preben Erik Andersen
Freddie Helbo

Direktion

Freddie Helbo

Pengeinstitut

Danske 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 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 4. april 2022

Direktionen:



Freddie Helbo

Bestyrelsen:



Bent Sønberg
Formand



Preben Erik Andersen



Freddie Helbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 43.206.048 jf. note 20, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 9.161.900 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurderingen ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskabet er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdi. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 34.044.148 i stedet for DKK 43.206.048.

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, 4. april 2022

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive den på matr.nr. 1-ii, Klostermarken opførte beboelsesejendom, der skal tjene aktionærerne til bolig. Med erhvervelse af en aktie følger en ret og en pligt til at bebo den til aktien hørende lejlighed. Fremleje tillades ikke.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året foretaget løbende vedligeholdelse og reparationer af ejendommen.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

Projekt belysning, projekt alarmer og projekt inventar til selskabslokalet.

Den årlige vurdering af selskabets ejendom er udført af ejendomsmægler/valuar i overensstemmelse med nyeste bekendtgørelse.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.367.912	1.366
2	Skat og forsikringer	-222.585	-222
3	Diverse omkostninger	-33.828	-41
4	Energiforbrug mv.	-185.252	-187
5	Vedligeholdelse	-220.664	-173
6	Andre eksterne omkostninger	-115.572	-88
	Bruttofortjeneste	590.010	655
7	Personaleomkostninger	-231.972	-250
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-21.653	-21
	Resultat før finansielle poster	336.385	383
9	Finansielle poster	-169.030	-167
	Resultat før skat	167.507	216
10	Skat af årets resultat	-59.103	-55
	Årets resultat	108.404	161
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	108.404	161
	Resultatdisponering i alt	108.404	161

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	48.975.000	47.750
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.751	123
	Materielle anlægsaktiver	49.076.751	47.873
	Anlægsaktiver i alt	49.076.751	47.873
13	Andre tilgodehavender	24.521	44
	Periodeafgrænsningsposter	15.035	12
	Tilgodehavender	39.557	56
14	Likvide beholdninger	892.738	851
	Omsætningsaktiver i alt	932.295	907
	Aktiver i alt	50.009.047	48.780

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
	Reserve for opskrivninger	35.480.922	34.523
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
	Overført resultat	-2.119.478	-2.228
	Egenkapital i alt	35.382.669	34.317
15	Hensættelser til udskudt skat	8.578.629	8.252
	Hensatte forpligtelser	8.578.629	8.252
16	Gæld til realkreditinstitutter	5.520.318	5.645
	Deposita	155.700	156
	Langfristede gældsforpligtelser	5.676.018	5.801
16	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2022	135.703	134
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.414	48
	Anden gæld	186.614	228
	Kortfristede gældsforpligtelser	371.731	410
	Gældsforpligtelser i alt	6.047.749	6.211
	Passiver i alt	50.009.047	48.780
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

Virksomhedskapital, primo	1.616.980	1.617
Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
Opskrivningshenlæggelser, primo	34.523.222	33.546
Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	1.225.000	1.250
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-267.300	-273
Reserve for opskrivninger	35.480.922	34.523
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	404.245	404
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
Overført resultat, primo	-2.227.884	-2.389
Årets overførte resultat	108.404	161
Overført resultat	-2.119.478	-2.228
Egenkapital i alt	35.382.669	34.317
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
2 stk. aktier á DKK 40.781	81.563	82
6 stk. aktier á DKK 42.571	255.426	256
12 stk. aktier á DKK 47.938	575.256	575
1 stk. aktier á DKK 50.447	50.447	50
3 stk. aktier á DKK 54.019	162.057	162
8 stk. aktier á DKK 61.529	492.232	492
Virksomhedskapital i alt	1.616.980	1.617

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.364.256	1.364
Lejeindtægter selskabslokaler	1.500	2
Andre indtægter	2.156	0
Indtægter i alt	1.367.912	1.366
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	177.873	178
Ejendomsforsikring	44.712	44
Skat og forsikringer i alt	222.585	222
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	24.325	33
Traktorfællesskabet	7.235	6
Kabel TV	2.268	2
Diverse omkostninger i alt	33.828	41
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	25.549	29
Vandforbrug	36.055	39
Kloakafgifter	68.830	73
Renovation	54.818	45
Energiforbrug mv. i alt	185.252	187

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	8.612	0
Maler	23.750	25
Murer	9.131	19
Electrolux	13.080	13
Tømrer	0	49
VVS inkl. rørskade	30.409	21
Udvendige kloaker	2.238	2
Udendørs arealer	13.945	18
Selskabslokale	889	0
Diverse	11.599	27
Projekt inventar selskabslokale	11.875	0
Projekt alarmer	22.954	0
Projekt belysning	72.182	0
Vedligeholdelse i alt	220.664	173
6 Andre eksterne omkostninger		
Gaver og blomster	2.911	2
Generalforsamling og møder	764	1
Kontorartikler	688	3
Porto og gebyrer	2.134	3
EDB-omkostninger	1.035	2
Regnskabsassistance	27.500	25
Revisorhonorar	30.000	29
Revisorhonorar, sidste år	2.102	-2
Rådgivende ingeniørbistand	35.490	11
Småanskaffelser	1.823	3
Vurdering af ejendom	11.125	11
Andre eksterne omkostninger i alt	115.572	88
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	198.874	219
Pensioner	23.345	23
Andre omkostninger til social sikring	6.188	5
Øvrige personaleomkostninger	3.566	3
Personaleomkostninger i alt	231.972	250

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
8 Afskrivninger, anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.653	21
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	21.653	21
9 Finansielle poster		
Renter, pengeinstitutter	5.913	2
Renter, realkreditlån	148.753	151
Renter, ej skattepligtige	-152	0
Gebyrer	3.362	3
Låneomkostninger/amortiseret rente	10.777	10
Finansielle poster i alt	169.030	167
10 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	59.103	55
Skat af årets resultat i alt	59.103	55
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	4.332.178	4.332
Kostpris 31. december	4.332.178	4.332
Opskrivninger 1. januar	43.417.822	42.168
Årets opskrivninger	1.225.000	1.250
Opskrivninger 31. december	44.642.822	43.418
Grunde og bygninger i alt	48.975.000	47.750
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	463.454	411
Tilgang i årets løb	0	52
Kostpris 31. december	463.454	463
Af- og nedskrivninger 1. januar	-340.050	-319
Årets af- og nedskrivninger	-21.653	-21
Afskrivninger 31. december	-361.703	-340
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	101.751	123

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
13 Andre tilgodehavender		
Fors, vand og varmeafregninger	0	27
Mellemregning Traktorfællesskabet	9.271	17
Mellemregning lejlighedssalg 1	7.625	0
Mellemregning lejlighedssalg 2	7.625	0
Andre tilgodehavender i alt	24.521	44
14 Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S	892.738	851
Likvide beholdninger i alt	892.738	851
15 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	8.252.226	7.924
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenslæggelse	267.300	273
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	59.103	55
Hensættelser til udskudt skat i alt	8.578.629	8.252
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	9.161.900	8.894
Udskudt skat af øvrige poster	-583.271	-642
Hensættelser til udskudt skat i alt	8.578.629	8.252

Noter

16	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år		Kurs	Kursværdi	Afdrag 2022
					Restløbetid				
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 0,5000%, 20 år, opr. DKK 570.000	200.223	57.293	3.186	0	3,5 år	100,00	200.223	57.579
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,5000%, 26 år, opr. DKK 3.810.000	3.810.000	0	89.786	3.253.410	23,5 år	98,62	3.757.422	0
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,6164%, 26 år, opr. DKK 2.404.000	2.213.505	76.873	55.781	1.809.977	23,5 år	99,45	2.229.854	78.123
	I alt	6.223.728	134.166	148.753	5.063.387			6.187.499	135.702
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2022	-135.702							
	Låneomkostninger, primo	-578.484							
	Årets bevægelse	10.776							
	Låneomkostninger, ultimo	-567.708							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.520.318							

Noter

17 Eventualforpligtelser

Ingen.

18 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.223.728 er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.784.000.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2021 udgør DKK 48.975.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 932.000, der er tinglyst i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse.

Der er endvidere tinglyst afgiftspantebreve for i alt DKK 100.000.

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.

Noter

20 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	1.616.980
Reserver for opskrivninger før skat	44.642.822
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245
Overført resultat	-2.119.478
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-48.975.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	48.975.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	6.223.728
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-6.187.499
Kommende udskiftning af vandrør	-1.762.500
Udskudt skat heraf 22%	387.750
Aktieværdi i alt	43.206.048

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
40.781	2	81.563	1.089.684	2.179.367
42.571	6	255.426	1.137.506	6.825.037
47.938	12	575.256	1.280.914	15.370.962
50.447	1	50.447	1.347.941	1.347.941
54.019	3	162.057	1.443.399	4.330.197
61.529	8	492.232	1.644.068	13.152.543
I alt	32	1.616.980		43.206.048

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 9.161.900, 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 34.044.148 i stedet for DKK 43.206.048.

Noter

21 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens (selskabets) 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.

Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 32 stk. med et samlet areal på 3.072 m²
- B5 Øvrige lejemål 8 kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 893 m²
- B6 I alt udgør ejendommen 3.965 m² (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 1.616.980 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m² på 3.965 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 1956
- D2 Ejendommens opførelsesår er 1956

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

- F1 Der anvendes valuarvurdering ved beregning af aktieværdien
- F2 Valuarvurdering udgør pr. statusdagen for 2021 DKK 48.975.000 eller 15.942 pr. m² (3.072 m²)
- 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 444 pr. m² (113.688 x 12 mdr./ 3.072 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter og boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 35 (108.404/3.072 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 14.064 (43.206.048/3.072 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.665 (6.047.749-932.295=5.115.454/3.072 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 15.729 (14.064+1.665)

- L1 Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 56 (220.664/3.965 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/3.965 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 88% (48.975.000-6.047.749=42.927.251/48.975.000x100)

- R Årets afdrag for 2021 udgør pr. m² DKK 44 (134.166/3.072 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.

Regnskabsstillingerne 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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, elektricitet, vand og renovation, rengøring, vedligeholdelse og nyanskaffelser til ejendommen samt udendørs arealer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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 for 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.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 - 25 år	0 %

Anvendt regnskabspraxis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 20. 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 aktie værdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.