

**Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard  
c/o Boligexperten Administration  
Vesterbrogade 12  
1620 København V**

**CVR-nummer 26 18 35 10**

**Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. april 2024

---

Malte K. Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	20

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard  
c/o Boligexperten Administration  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 26 18 35 10  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023  
Stiftelsesdato: 13. januar 1956

### Bestyrelse

Erik Buchwald Christensen, formand  
Sebastian Boysøe  
Helene Bjørn Kjær

### Direktion

Helene Bjørn Kjær

### 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 2023 - 31. december 2023 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 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, 12. marts 2024

### Direktionen:

Helene Bjørn Kjær

### Bestyrelsen:

Erik Buchwald Christensen  
Formand

Sebastian Boysøe

Helene Bjørn Kjær

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegaard 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 af forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 46.068.758 jf. note 21, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 9.933.000 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 36.135.758 i stedet for DKK 46.068.758.

#### 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, 12. marts 2024

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor  
mne3328

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat er som forventet.

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

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

Projekt vandværk.

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	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	1.551.956	1.397
2	Skat og forsikringer	-231.219	-224
3	Diverse omkostninger	-44.221	-34
4	Energiforbrug mv.	-228.053	-221
5	Vedligeholdelse	-3.269.787	-190
6	Andre eksterne omkostninger	-119.387	-120
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-2.340.711</b>	<b>609</b>
7	Personaleomkostninger	-241.216	-231
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-25.494	-19
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.607.422</b>	<b>359</b>
	Finansielle indtægter	0	4
9	Finansielle omkostninger	-175.336	-154
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.782.757</b>	<b>210</b>
10	Skat af årets resultat	685.861	-51
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.096.896</b>	<b>159</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-2.096.896	159
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-2.096.896</b>	<b>159</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
11	Grunde og bygninger	52.500.000	49.475
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	157.436	183
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>52.657.436</b>	<b>49.658</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.657.436</b>	<b>49.658</b>
	Tilgodehavende boligafgifter	15.000	0
13	Andre tilgodehavender	7.916	140
	Periodeafgrænsningsposter	52.882	16
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>75.798</b>	<b>156</b>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.845.677</b>	<b>781</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.921.475</b>	<b>938</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>54.578.910</b>	<b>50.595</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
	Reserve for opskrivninger	38.234.822	35.873
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
	Overført resultat	-4.352.585	-2.256
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.903.462</b>	<b>35.639</b>
15	Hensættelser til udskudt skat	9.009.966	9.033
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>9.009.966</b>	<b>9.033</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter	7.349.546	5.190
	Deposita	155.700	156
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.505.246</b>	<b>5.345</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2024	263.457	188
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.706.569	139
17	Anden gæld	190.210	252
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.160.236</b>	<b>579</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.665.482</b>	<b>5.924</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>54.578.910</b>	<b>50.595</b>
18	Eventualforpligtelser		
19	Kontraktlige forpligtelser		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21	Beregning af aktieværdi		
22	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	1.616.980	1.617
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>1.616.980</b>	<b>1.617</b>
	Opskrivningshenlæggelser, primo	35.873.122	35.481
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	3.025.000	500
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-663.300	-108
	<b>Reserve for opskrivinger</b>	<b>38.234.822</b>	<b>35.874</b>
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	404.245	404
	<b>Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver</b>	<b>404.245</b>	<b>404</b>
	Overført resultat, primo	-2.255.689	-2.119
	Årets overførte resultat	-2.096.896	159
	Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-295
	<b>Overført resultat</b>	<b>-4.352.585</b>	<b>-2.256</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.903.462</b>	<b>35.639</b>
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
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>1.616.980</b>	<b>1.617</b>

	2023	2022
<b>Noter</b>		1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgifter	1.478.216	1.364
Boligafgifter altaner	56.640	0
Kælderleje	16.100	0
Lejeindtægter selskabslokaler	1.000	1
Administrationshonorar aktiehandler	0	32
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>1.551.956</b>	<b>1.397</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	177.359	178
Ejendomsforsikring	53.861	46
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>231.219</b>	<b>224</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Rengøring og vinduespolering	31.473	24
Traktorfællesskabet	10.000	7
Kabel TV Fibia	2.748	3
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>44.221</b>	<b>34</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
Elektricitet	47.840	39
Vandforbrug	47.783	38
Kloakafgifter	56.874	69
Renovation	75.556	74
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>228.053</b>	<b>221</b>

	2023	2022
<b>Noter</b>		1.000 DKK
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Maler	2.844	0
Murer	1.075	0
Tømrer	1.653	1
VVS	15.058	16
Udvendige kloaker	0	1
Vaskeri	17.282	16
Udendørs arealer	735	24
Maskindrift	1.907	0
Diverse	5.261	9
Projekt vand	3.136.918	0
Projekt tagskade	87.054	59
Projekt affaldsplads	0	62
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>3.269.787</b>	<b>190</b>
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationshonorar	54.400	0
Gaver og blomster	2.480	3
Generalforsamling og møder	3.759	6
Kontorartikler	1.545	6
Porto og gebyrer	7.810	7
EDB-omkostninger	3.455	2
Regnskabsassistance	0	28
Revisorhonorar	32.000	31
Revisorhonorar, sidste år	2.813	2
Rådgivende ingeniørbistand	0	24
Småanskaffelser	0	1
Vurdering af ejendom	11.125	11
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>119.387</b>	<b>120</b>
<b>7 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	205.301	197
Pensioner	24.171	25
Andre omkostninger til social sikring	6.914	7
Øvrige personaleomkostninger	4.830	2
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>241.216</b>	<b>231</b>

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

	2023	2022
<b>Noter</b>		1.000 DKK
<b>8 Afskrivninger, anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.494	19
<b>Afskrivninger, anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.494</b>	<b>19</b>
<b>9 Finansielle poster</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	7
Renter, realkreditlån	158.946	146
Låneomkostninger	16.389	0
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>175.336</b>	<b>154</b>
<b>10 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-685.861	51
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-685.861</b>	<b>51</b>
<b>11 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	4.332.178	4.332
Kostpris 31. december	4.332.178	4.332
Opskrivninger 1. januar	45.142.822	44.643
Årets opskrivninger	3.025.000	500
Opskrivninger 31. december	48.167.822	45.143
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>52.500.000</b>	<b>49.475</b>
<b>12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	563.231	463
Tilgang i årets løb	0	100
Kostpris 31. december	563.231	563
Af- og nedskrivninger 1. januar	-380.301	-362
Årets af- og nedskrivninger	-25.494	-19
Afskrivninger 31. december	-405.795	-380
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>157.436</b>	<b>183</b>

	2023	2022
<b>Noter</b>		1.000 DKK
<b>13 Andre tilgodehavender</b>		
Clever	0	1
Mellemregning Traktorfællesskabet	2.095	2
Skattekonto	5.821	0
Tilskud ladestandere	0	20
Igangværende projekt vandvær	0	116
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>7.916</b>	<b>140</b>
<b>14 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S aftale konto	1.500.000	0
Danske Bank A/S drifts konto	345.677	781
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.845.677</b>	<b>781</b>
<b>15 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	9.032.527	8.579
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	663.300	108
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	-685.861	346
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>9.009.966</b>	<b>9.033</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivinger, grunde og bygninger	9.933.000	9.270
Udskudt skat af øvrige poster	-923.034	-237
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>9.009.966</b>	<b>9.033</b>



## Noter

16	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2024
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 0,5000%, 29 år, opr. DKK 2.461.000	2.456.739	4.261	17.882	2.258.246	29,5 år	100,00	2.456.739	35.749
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,5000%, 26 år, opr. DKK 3.810.000	3.701.168	108.832	88.991	2.943.535	21,5 år	79,33	2.936.136	147.024
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 1,6164%, 26 år, opr. DKK 2.404.000	2.055.989	79.394	52.073	1.639.228	21,5 år	82,94	1.725.551	80.685
	<b>I alt</b>	<b>8.213.895</b>	<b>192.487</b>	<b>158.946</b>	<b>6.841.010</b>			<b>7.158.003</b>	<b>263.457</b>
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2023	-263.457							
	Låneomkostninger, primo	-567.569							
	Årets bevægelse	33.322							
	<b>Låneomkostninger, ultimo</b>	<b>-600.891</b>							
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>7.349.546</b>							

	2023	2022
<b>Noter</b>		1.000 DKK
<b>17 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat mv.	12.254	16
Skyldig ATP	284	0
Skyldige feriepenge	0	0
Feriepengeforpligtelse	6.181	6
Skyldig bestyrelses honorar	23.850	0
Skyldig pension	1.984	2
Mellemregning lejlighedssalg	0	62
Varmeregnskab, indeværende år	145.656	146
Skyldig termin Realkredit Danmark A/S	0	18
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>190.210</b>	<b>252</b>

**18 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**19 Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.

**20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 8.213.895 er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 8.255.746.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2023 udgør DKK 52.500.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 182.000, der er tinglyst i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse.

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 selvrisko på hvert tab på højst DKK 5.000.

## Noter

### 21 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	48.167.822
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245
Overført resultat	-4.352.585
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-52.500.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	52.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	8.213.896
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-7.158.003
Kommende renovering af tag	-1.055.893
Udskudt skat heraf 22%	232.296
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>46.068.758</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse	Antal	Nominal værdi i alt	Værdi pr. stk.	
Nominelt				
40.781	2	81.563	1.161.883	2.323.766
42.571	6	255.426	1.212.874	7.277.244
47.938	12	575.256	1.365.783	16.389.399
50.447	1	50.447	1.437.252	1.437.252
54.019	3	162.057	1.539.135	4.617.104
61.529	8	492.232	1.752.999	14.023.994
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>1.616.980</b>		<b>46.068.758</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 9.933.000, 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 36.135.758 i stedet for DKK 46.068.758.

## Noter

---

### 22 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 m<sup>2</sup>  
 B5 Øvrige lejemål 8 kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 893 m<sup>2</sup>  
 B6 I alt udgør ejendommen 3.965 m<sup>2</sup> (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 1.616.980 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien  
 C2 Boligernes antal m<sup>2</sup> på 3.965 m<sup>2</sup> 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 2023 DKK 52.500.000 eller 17.090 pr. m<sup>2</sup> (3.072 m<sup>2</sup>)  
 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 476 pr. m<sup>2</sup> (121.935 x 12 mdr./ 3.072 m<sup>2</sup>)  
 H2 Erhvervslejeindtægter og boligindtægter udgør DKK 0
- J Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK 0 (0/3.072 m<sup>2</sup>) – 2022=DKK 52, 2021=DKK35
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 14.996 (46.068.758/3.072 m<sup>2</sup>)  
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 2.521 (9.665.482-1.921.475=7.744.007/3.072 m<sup>2</sup>)  
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 17.517 (14.996+2.521)
- L1 Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 34 (132.869/3.965 m<sup>2</sup>) – 2022=DKK 48, 2021=DKK56  
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 791 (3.133.915/3.965 m<sup>2</sup>) – 2022=DKK 0, 2021=DKK0
- P Aktieselskabets friværdi udgør 79% (52.500.000-9.665.482=42.834.518/52.500.000x100)
- R Årets afdrag for 2023 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 63 (192.487/3.072 m<sup>2</sup>) – 2022=DKK 43, 2021=DKK 44

## 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.

#### 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 m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi), idet der under egenkapitalen er opført reserve 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 regnskabspraksis

---

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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 21. 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 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.



# PENNEO

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

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

**Helene Bjørn Kjær**

Direktør

Serienummer: 0d61b5c1-78c6-4a4f-ae2-9cdd52fab7fb

IP: 77.33.xxx.xxx

2024-03-19 13:59:33 UTC



**Helene Bjørn Kjær**

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d61b5c1-78c6-4a4f-ae2-9cdd52fab7fb

IP: 77.33.xxx.xxx

2024-03-19 13:59:33 UTC



**Erik Buchwald Christensen**

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4f0272fd-43d3-43dc-9e56-7a1f2d518ff2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-20 10:21:43 UTC



**Sebastian Boysøe**

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b4a7ff3e-af6a-4aca-b05f-0169dae66ec2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-20 21:11:12 UTC



**John Lorey Petersen**

DANSK REVISION ROSKILDE, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14678093

Registreret revisor

Serienummer: 1e28499f-29e6-4828-a697-8b5c8bb043b4

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-03-21 08:23:25 UTC



**Malte Kasper Petersen**

BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S CVR: 21397245

Dirigent

Serienummer: 5dd026f7-1b96-4f49-ad39-6ec2ba1be65f

IP: 85.129.xxx.xxx

2024-04-05 07:11:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6VSOV-DSD68-FLEIS-YZPEZ-FKEBX-TVIC

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**