

Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Gyvelvej 4A, 1. th.

4000 Roskilde

CVR-nummer 14 30 00 15

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	18

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde
Gyvelvej 4A, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	14 30 00 15
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017
Stiftelsesdato:	9. september 1949

Bestyrelse

Kim Jørgensen, formand
Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører
Johnny Mølleedal-Petersen
Hanne Lohff

Direktion

Kevin Hjorth Andersen

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Algade 16
4000 Roskilde

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 7. maj 2018

Direktionen:



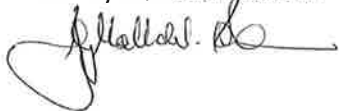
Kevin Hjorth Andersen

Bestyrelsen:

Kim Jørgensen, formand

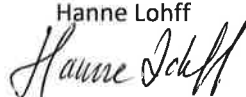


Johnny Mølledal-Petersen



Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører

Hanne Lohff



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

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

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

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

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.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 7. maj 2018

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328



Jesper Brøns
Registreret revisor
mne17362

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendommen på matrikel "Hedegårdene 3NV", Gyvelvej 4, 4000 Roskilde, som skal tjene aktionærerne til bolig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	809.138	794
2	Skat og forsikringer	-125.514	-127
3	Diverse omkostninger	-30.314	-36
4	Energiforbrug mv.	-50.443	-52
5	Vedligeholdelse	-294.064	-315
6	Andre eksterne omkostninger	-75.981	-79
	Bruttofortjeneste	232.822	186
7	Personaleomkostninger	-55.950	-56
	Resultat før finansielle poster	176.872	130
8	Finansielle omkostninger	-138.076	-144
	Resultat før skat	38.796	-14
9	Skat af årets resultat	-8.618	3
	Årets resultat	30.178	-11
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	30.178	-11
	Resultatdisponering i alt	30.178	-11

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
10	Grunde og bygninger	25.500.000	23.000
	Materielle anlægsaktiver	25.500.000	23.000
	Anlægsaktiver i alt	25.500.000	23.000
11	Andre tilgodehavender	7.978	8
	Periodeafgrænsningsposter	4.639	3
	Tilgodehavender	12.617	11
12	Likvide beholdninger	495.202	642
	Omsætningsaktiver i alt	507.819	653
	Aktiver i alt	26.007.819	23.653

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
13	Virksomhedskapital	524.400	524
14	Reserve for opskrivninger	20.274.345	18.325
15	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
16	Overført resultat	-2.221.432	-2.252
	Egenkapital i alt	18.702.388	16.722
17	Hensættelser til udskudt skat	3.696.539	3.138
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	Hensatte forpligtelser	3.721.539	3.163
18	Gæld til realkreditinstitutter	3.334.284	3.520
	Langfristede gældsforpligtelser	3.334.284	3.520
18	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2018	185.705	180
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.300	50
19	Anden gæld	14.603	18
	Kortfristede gældsforpligtelser	249.608	248
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.305.431	6.931
	Passiver i alt	26.007.819	23.653
20	Eventualforpligtelser		
21	Kontraktlige forpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Beregning af aktieværdi		
24	Nøgletal		

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	732.000	725
Garageleje	18.900	19
Vaskeriindtægter	14.118	15
Udlejning af lokaler	200	0
Antennebidrag	36.720	28
Bredbånd	7.200	7
Indtægter i alt	809.138	794
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	100.709	104
Ejendomsforsikringer	24.805	23
Skat og forsikringer i alt	125.514	-127
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	30.314	36
Diverse omkostninger i alt	30.314	36
4 Energiforbrug mv.		
El	14.733	16
Vand og vandafledning	8.170	6
Renovation	27.540	30
Energiforbrug mv. i alt	50.443	52
5 Vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse	2.097	9
Udvendig vedligeholdelse	68.932	14
Vedligeholdelse af asfalt	223.035	0
Vedligeholdelse, garageanlæg	0	292
Vedligeholdelse i alt	294.064	315

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
EDB-omkostninger	1.636	0
Småanskaffelser	0	3
Telefongodtgørelse	4.001	5
Bredbånd	4.680	7
Revisorhonorar	25.000	25
Revisorhonorar, sidste år	8.794	2
Regnskabsassistance	6.969	8
Udarbejdelse af varmeregnskab	12.174	12
Vurdering af ejendom	7.500	9
Kontingent, ABF	3.802	4
Møder og generalforsamling	925	3
Gaver og blomster	500	1
Andre eksterne omkostninger i alt	75.981	79
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	54.000	54
Andre omkostninger til social sikring	1.950	2
Personaleomkostninger i alt	55.950	56
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	134.423	141
Gebyrer, NETS	3.653	3
Finansielle omkostninger i alt	138.076	144
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	8.618	-3
Skat af årets resultat i alt	8.618	-3

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
10 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	704.655	705
Kostpris 31. december	704.655	705
Opskrivninger 1. januar	22.295.345	21.095
Årets opskrivninger	2.500.000	1.200
Opskrivninger 31. december	24.795.345	22.295
Grunde og bygninger i alt	25.500.000	23.000
11 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	7.978	8
Andre tilgodehavender i alt	7.978	8
12 Likvide beholdninger		
Kasse, forretningsfører	1.093	1
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto	137.285	61
Nordea Bank Danmark A/S, byggekonto	356.824	580
Likvide beholdninger i alt	495.202	642
13 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	524.400	524
Virksomhedskapital i alt	524.400	524
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
12. stk. á DKK 31.650	379.800	380
6. stk. á DKK 24.100	144.600	144
Virksomhedskapital i alt	524.400	524
14 Reserve for opskrivninger		
Opskrivningshenlæggelser, primo	18.324.345	17.388
Årets henlæggelse til reserve	2.500.000	1.200
Årets henlæggelse til reserve, udskudt skat	-550.000	-264
Reserve for opskrivninger i alt	20.274.345	18.324

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
15 Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver		
Vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver i alt	125.075	125
16 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.251.610	-2.241
Årets overførte resultat	30.178	-11
Overført resultat i alt	-2.221.432	-2.252
17 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	3.137.921	2.877
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	550.000	264
Årets ændring, øvrige poster	8.618	-3
Hensættelser til udskudt skat i alt	3.696.539	3.138
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	4.521.000	3.971
Udskudt skat af øvrige poster	-824.461	-833
Hensættelser til udskudt skat i alt	3.696.539	3.138
18 Gæld til realkreditinstitutter		
BRFKredit A/S	3.519.989	3.700
Overført til kortfristet gæld	-185.705	-180
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.334.284	3.520
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	3.519.989	3.700
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.317.750	2.533
19 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	1.975	2
Andre skyldige omkostninger	12.628	15
Anden gæld i alt	14.603	17

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

20 Eventualforpligtelser

Ingen.

21 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.520, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 25.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 125 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Noter

23 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)

Regnskabsmæssig egenkapital pr. 31. december 2017	18.702.388
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-25.500.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	25.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	3.519.989
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-3.519.989
Aktieværdi i alt	18.702.388
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2017 på aktier (nom. DKK 524.400)	35,66
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2016 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. DKK 524.400)	31,89

Noter

24 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af area-ler. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktieværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøg-letal 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. 2 af 6 januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk.2. er der opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktieejligheder udgør 18 stk. med et samlet areal på 1.806 m2
- B6 I alt udgør ejendommen 1.806 m2 (ingen erhvervsandele eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 524.400 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m2 på 1.806 m2 anvendes som hovedregel som fordeling af boligafgiften
- C3 Ikke relevant

- D1 Aktieselskabets stiftelsesår er 1951
- D2 Ejendommens opførelsesår er 1951

- 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 2017 DKK 25.500.000 eller DKK 14.120 pr. m2 (1.806 m2)
- F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør DKK 125.075 eller DKK 69 pr. m2
- F4 Reserver i procent af ejendomsværdi 0,49%

- G1 Aktieselskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved op hør/ 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 405 pr. m2 (61.000 x 12 mdr./1.806 m2)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m2 udgør DKK 17 (30.178/1.806 m2)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m2 DKK 10.356 (18.702.388/1.806 m2)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m2 DKK 1.703 (3.583.892-507.816=3.076.076/1.806 m2)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m2 DKK 12.059 (10.356+1703)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m2 DKK 39 (71.029/1.806 m2)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m2 DKK 123 (223.035/1.806 m2)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 86% (25.500.000-3.583.892=21.916.108/25.500.000x100)

- R Årets afdrag for 2017 udgør pr. m2 DKK 103 (185.105/1.806 m2)

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet er ligeledes omfattet af "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" jf. lovens §§ 8 – 11 a.

Regnskabstallene er tilpasset regnskabsbestemmelserne, idet vi gør opmærksom på, at der er tale om et ikke-erhvervsdrivende selskab, idet selskabet ikke arbejder med gevinst for øje.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter fra garageleje, vaskeri, antennebidrag og bredbånd mv. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 opskrivninger, som modpost. Værdiansættelsen foretages af en 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 afskrives ikke på grunde.

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 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 kassebeholdning og indestående i pengeinstitutter.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter reservation til imødegåelse af 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 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.

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 23. 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.

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk.2 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".