

Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Gyvelvej 4A, 1. th.


4000 Roskilde

CVR-nummer 14 30 00 15

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2017



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 2016 - 31. december 2016
Stiftelsesdato: 9. september 1949

Bestyrelse

Kim Jørgensen, formand
Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører
Hanne Lohff
Peter Højlund
Johnny Mølledal-Petersen

Direktion

Kevin Hjorth Andersen

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Roskilde afdeling
Algade 16
4000 Roskilde

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 16. maj 2017

Direktionen:



Kevin Hjorth Andersen

Bestyrelsen:



Kim Jørgensen, formand



Peter Højlund



Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører



Johnny Mølledal-Petersen

Hanne Lohff



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 16. maj 2017

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor



Jesper Brøns
Registreret revisor

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, når der henses til forventninger for året.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	794.436	803
2	Skat og forsikringer	-126.507	-128
3	Diverse omkostninger	-36.045	-40
4	Energiforbrug mv.	-51.912	-53
5	Vedligeholdelse	-315.256	-307
6	Andre eksterne omkostninger	-79.162	-88
	Bruttofortjeneste	185.555	187
7	Personaleomkostninger	-55.819	-56
	Resultat før finansielle poster	129.736	131
8	Finansielle omkostninger	-143.736	-150
	Resultat før skat	-14.000	-18
9	Skat af årets resultat	2.957	4
	Årets resultat	-11.043	-15
Forslag til resultatdisponering:			
	Frie reserver	0	-756
	Overført resultat	-11.043	742
	Resultatdisponering i alt	-11.043	-15

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
10	Grunde og bygninger	23.000.000	21.800
	Materielle anlægsaktiver	23.000.000	21.800
	Anlægsaktiver i alt	23.000.000	21.800
11	Andre tilgodehavender	8.085	20
	Periodeafgrænsningsposter	2.845	3
	Tilgodehavender	10.930	23
12	Likvide beholdninger	641.979	1.079
	Omsætningsaktiver i alt	652.910	1.102
	Aktiver i alt	23.652.910	22.902

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
13	Virksomhedskapital	524.400	524
14	Reserve for opskrivninger	18.324.345	17.388
15	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
16	Overført resultat	-2.251.609	-2.241
	Egenkapital i alt	16.722.211	15.797
17	Hensættelser til udskudt skat	3.137.921	2.877
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	Hensatte forpligtelser	3.162.921	2.902
	Gæld til realkreditinstitutter	3.519.989	3.700
18	Langfristede gældsforpligtelser	3.519.989	3.700
18	Gæld til realkreditinstitutter	180.237	175
19	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.164	314
20	Anden gæld	17.388	14
	Kortfristede gældsforpligtelser	247.789	503
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.930.699	7.105
	Passiver i alt	23.652.910	22.902
21	Eventualforpligtelser		
22	Kontraktlige forpligtelser		
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Beregning af aktieværdi		
25	Nøgletal		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	724.732	728
Garageleje	18.900	18
Vaskeriindtægter	15.174	15
Udlejning af lokaler	250	0
Antennebidrag	28.080	27
Bredbånd	7.300	7
Andre indtægter	0	8
Indtægter i alt	794.436	803
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	103.357	99
Ejendomsforsikringer	23.150	29
Skat og forsikringer i alt	-126.507	-128
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	36.045	40
Diverse omkostninger i alt	36.045	40
4 Energiforbrug mv.		
El	15.849	16
Vand og vandafledning	6.085	9
Renovation	29.978	25
Varme, viceværtbolig	0	3
Energiforbrug mv. i alt	51.912	53
5 Vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse	8.708	31
Udvendig vedligeholdelse	13.836	10
Vedligeholdelse af gårdanlæg	0	4
Vedligeholdelse, garageanlæg	292.713	0
Vedligeholdelse, udskiftning af døre	0	262
Vedligeholdelse i alt	315.256	307

Noter	2016 DKK	2015 1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
EDB-omkostninger	112	0
Småanskaffelser	3.267	1
Telefongodtgørelse	5.200	6
Bredbånd	6.645	6
Revisorhonorar	25.000	25
Revisorhonorar, sidste år	2.175	0
Regnskabsassistance	7.625	8
Regnskabsassistance, sidste år	585	3
Advokat	0	8
Udarbejdelse af varmeregnskab	11.880	13
Vurdering af ejendom	8.750	11
Kontingent, ABF	3.769	4
Møder og generalforsamling	3.404	2
Gaver og blomster	750	1
Andre eksterne omkostninger i alt	79.162	88
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	54.000	54
Andre omkostninger til social sikring	1.594	1
Øvrige personaleomkostninger	225	0
Personaleomkostninger i alt	55.819	56
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	140.969	147
Gebyrer, NETS	2.768	2
Finansielle omkostninger i alt	143.736	150
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-2.957	-4
Skat af årets resultat i alt	-2.957	-4

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
10 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	704.655	705
Kostpris 31. december	704.655	705
Opskrivninger 1. januar	21.095.345	20.095
Årets opskrivninger	1.200.000	1.000
Opskrivninger 31. december	22.295.345	21.095
Grunde og bygninger i alt	23.000.000	21.800
11 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	8.085	20
Andre tilgodehavender i alt	8.085	20
12 Likvide beholdninger		
Kasse, forretningsfører	617	0
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto	61.502	1.017
Nordea Bank Danmark A/S, byggekonto	579.861	62
Likvide beholdninger i alt	641.979	1.079
13 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	524.400	500
Kapitalforhøjelse	0	24
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	145
Virksomhedskapital i alt	524.400	524

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
14 Reserve for opskrivninger		
Opskrivningshenlæggelser, pr.	17.388.345	16.608
Årets henlæggelse til reserve	1.200.000	1.000
Årets henlæggelse til reserve , udskudt skat	-264.000	-220
Reserve for opskrivninger i alt	18.324.345	17.388
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	-2.240.565	-2.982
Årets overførte resultat	-11.043	742
Overført resultat i alt	-2.251.609	-2.241
17 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat,	2.876.878	2.661
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	264.000	220
Årets ændring, øvrige poster	-2.957	-4
Hensættelser til udskudt skat i alt	3.137.921	2.877
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	3.971.000	3.707
Udskudt skat af øvrige poster	-833.079	-830
Hensættelser til udskudt skat i alt	3.137.921	2.877
18 Gæld til realkreditinstitutter		
BRFkredit A/S	3.700.226	3.875
Overført til kortfristet gæld	-180.237	-175
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.519.989	3.700
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	3.700.226	3.875
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.533.388	2.946

Noter	2016 DKK	2015 1.000 DKK
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	20.164	284
Revisorhonorar	30.000	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	50.164	314
20 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	1.975	2
Andre skyldige omkostninger	15.413	12
Anden gæld i alt	17.388	14
21 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
22 Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		
23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.700, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 23.000.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 125 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.		

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

24 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 2016	16.722.211	
Reguleringer:		
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-23.000.000	
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	23.000.000	
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	3.700.226	
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-3.700.226	
Aktieværdi i alt	16.722.211	
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2016 på aktier (nom. DKK 524.400)		31,89
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2015 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. DKK 524.400)		30,12

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

25 Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 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 aktielejligheder 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 2016 DKK 23.000.000 eller DKK 12.735 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 0,54%

- 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 401 pr. m² (60.394 x 12 mdr./1.806 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK -6 (-11.043/1.806 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 9.259 (16.722.211/1.806 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.708 (3.736.778-652.910=3.083.868/1.806 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 10.967 (9.259+1.708)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 12 (22.543/1.806 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 162 (292.713/1.806 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 84% (23.000.000-3.736.778=19.263.222/23.000.000x100)

- R Årets afdrag for 2016 udgør pr. m² DKK 97 (174.929/1.806 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

Boligaft 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 salgskostninger 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 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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 24. 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 25 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".