

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

CVR-nummer 14 30 00 15

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. maj 2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Gyvelvej 4A, 1. th.

4000 Roskilde

Hjemstedskommune:

Roskilde

CVR-nummer:

14 30 00 15

Regnskabsperiode:

1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse

Michael Koni Jensen, formand

Kevin Hjort Andersen, forretningsfører

Lisbeth Ravn Nilsson

Hanne Lohff Raunkjær

Anne Nylander

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

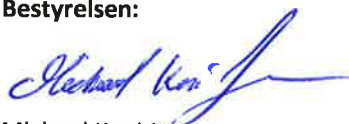
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 15. maj 2019

Direktionen:

Kevin Hjorth Andersen

Bestyrelsen:



Michael Koni Jensen,
formand



Kevin Hjort Andersen,
forretningsfører



Lisbeth Ravn Nilsson

Hanne Lohff Raunkjær



Anne Nylander



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 15. maj 2019

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lørey 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	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	813.412	809
2	Skat og forsikringer	-126.024	-126
3	Diverse omkostninger	-39.289	-30
4	Energiforbrug mv.	-50.721	-50
5	Vedligeholdelse	-212.690	-294
6	Andre eksterne omkostninger	-80.035	-76
	Bruttofortjeneste	304.653	233
7	Personaleomkostninger	-56.066	-56
	Resultat før finansielle poster	248.587	177
8	Finansielle omkostninger	-131.567	-138
	Resultat før skat	117.020	39
9	Skat af årets resultat	-16.906	-9
	Årets resultat	100.114	30
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	100.114	30
	Resultatdisponering i alt	100.114	30

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
10	Grunde og bygninger	26.750.000	25.500
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.175	0
	Materielle anlægsaktiver	26.790.175	25.500
	Anlægsaktiver i alt	26.790.175	25.500
12	Andre tilgodehavender	9.729	8
	Periodeafgrænsningsposter	13.215	5
	Tilgodehavender	22.944	13
13	Likvide beholdninger	548.791	495
	Omsætningsaktiver i alt	571.735	508
	Aktiver i alt	27.361.910	26.008

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
14	Virksomhedskapital	524.400	524
	Reserve for opskrivninger	21.249.345	20.274
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat	-2.121.317	-2.221
	Egenkapital i alt	19.777.503	18.702
15	Hensættelser til udskudt skat	3.988.445	3.697
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	Hensatte forpligtelser	4.013.445	3.722
16	Gæld til realkreditinstitutter	3.142.945	3.334
	Langfristede gældsforpligtelser	3.142.945	3.334
16	Gæld til realkreditinstitutter	191.339	186
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	224.409	49
17	Anden gæld	12.269	15
	Kortfristede gældsforpligtelser	428.017	250
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.584.407	7.305
	Passiver i alt	27.361.910	26.008
18	Eventualforpligtelser		
19	Kontraktlige forpligtelser		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21	Beregning af aktieværdi		
22	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	524.400	524
	Virksomhedskapital	524.400	524
	Opskrivningshenlæggelser, pr.	20.274.345	18.324
	Årets henlæggelse til reserve	1.250.000	2.500
	Årets henlæggelse til reserve , udskudt skat	-275.000	-550
	Reserve for opskrivninger	21.249.345	20.274
	Vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat, primo	-2.221.431	-2.252
	Årets overførte resultat	100.114	30
	Overført resultat	-2.121.317	-2.221
	Egenkapital i alt	19.777.503	18.702

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	732.000	732
Garageleje	18.900	19
Vaskeriindtægter	14.272	14
Udlejning af lokaler	300	0
Antennebidrag	38.880	37
Bredbånd	7.200	7
Andre indtægter	1.860	0
Indtægter i alt	813.412	809
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	100.823	101
Ejendomsforsikringer	25.200	25
Skat og forsikringer i alt	126.024	126
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	39.289	30
Diverse omkostninger i alt	39.289	30
4 Energiforbrug mv.		
El	14.992	15
Vand og vandafledning	6.766	8
Renovation	28.962	28
Energiforbrug mv. i alt	50.721	50
5 Vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse	64.974	2
Udvendig vedligeholdelse	147.716	69
Vedligeholdelse, byggeprojekter (garager/udskiftning af døre)	0	223
Vedligeholdelse i alt	212.690	294

Noter	2018 DKK	2017 1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
EDB-omkostninger	1.778	2
Kontorartikler og tryksager	394	0
Småanskaffelser	0	0
Telefongodtgørelse	3.800	4
Bredbånd	6.360	5
Revisorhonorar	25.000	25
Revisorhonorar, sidste år	3.251	9
Revisorhonorar, anden assistance	3.725	0
Regnskabsassistance	8.281	7
Udarbejdelse af varmeregnskab	14.179	12
Vurdering af ejendom	7.500	7
Kontingent, ABF	2.871	4
Møder og generalforsamling	2.296	1
Gaver og blomster	600	0
Andre eksterne omkostninger i alt	80.035	76
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	54.000	54
Andre omkostninger til social sikring	2.066	2
Personaleomkostninger i alt	56.066	56
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	127.679	134
Gebyrer, NETS	3.888	4
Finansielle omkostninger i alt	131.567	138
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	16.906	9
Skat af årets resultat i alt	16.906	9

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
10 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	704.655	705
Kostpris 31. december	704.655	705
Opskrivninger 1. januar	24.795.345	22.295
Årets opskrivninger	1.250.000	2.500
Opskrivninger 31. december	26.045.345	24.795
Grunde og bygninger i alt	26.750.000	25.500
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	68.383	68
Tilgang i årets løb	40.175	0
Kostpris 31. december	108.558	68
Af- og nedskrivninger 1. januar	-68.383	-68
Afskrivninger 31. december	-68.383	-68
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	40.175	0
12 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	9.729	8
Andre tilgodehavender i alt	9.729	8
13 Likvide beholdninger		
Kasse, forretningsfører	1.415	1
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto	190.552	137
Nordea Bank Danmark A/S, byggekonto	356.824	357
Likvide beholdninger i alt	548.791	495
14 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	524.400	524
Virksomhedskapital i alt	524.400	524

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
12. stk. á DKK 31.650	379.800	380
6. stk. á DKK 24.100	144.600	145
15 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	3.696.539	3.138
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	275.000	550
Årets ændring, øvrige poster	16.906	9
Hensættelser til udskudt skat i alt	3.988.445	3.697
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	4.796.000	4.521
Udskudt skat af øvrige poster	-807.555	-824
Hensættelser til udskudt skat i alt	3.988.445	3.697
16 Gæld til realkreditinstitutter		
BRFkredit A/S	3.334.284	3.520
Overført til kortfristet gæld	-191.339	-186
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.142.945	3.334
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	3.334.284	3.700
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.095.570	2.533
17 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	1.975	2
Andre skyldige omkostninger	10.294	13
Anden gæld i alt	12.269	15
18 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
19 Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.334, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 26.750.

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

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)

Regnskabsmæssig egenkapital pr. 31. december 2018	19.777.503
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-26.750.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	26.750.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	3.334.284
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-3.334.284
Aktieværdi i alt	19.777.503
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2018 (nom. 524.400)	37,71
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2017 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. 524.400)	35,66

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

22 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. 640 af 30. maj 2018, 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 1806 m²
- B6 I alt udgør ejendommen 1806 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 2018 DKK 26.750.000 eller DKK 14.812 pr. m² (1806 m²)
- F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør DKK 125.075 eller DKK 69 pr. m²
- F4 Reserver i procent af ejendomsværdi 0,47%

- 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 401 pr. m² (60.394 x 12 mdr./1806 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 55 (100.114/1806 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 10.951 (19.777.503/1806 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.661 (3.570.962-571.735=2.999.227/1806 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 12.612 (10.951+1.661)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 118 (212.690/1806 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering udgør pr. m² DKK 0 (0/1806 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 87% (26.750.000-3.570.962=23.179.038/26.750.000x100)

- R Årets afdrag for 2018 udgør pr. m² DKK 103 (185.705/1806 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi), idet der under egenkapitalen er opført reserve opskrivninger, som modpost. Værdiansættelsen foretages af en 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

Anvendt regnskabspraksis

til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 21. 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 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".