

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

CVR-nummer 14 30 00 15

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. juni 2020



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 2019 - 31. december 2019

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
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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 9. juni 2020

Direktionen:



Kevin Hjorth Andersen

Bestyrelsen:



Michael Koni Jensen
Formand



Kevin Hjort Andersen

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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.

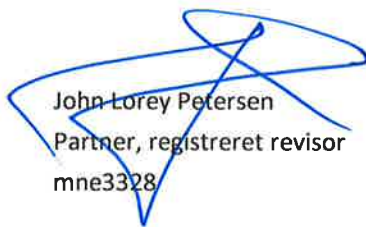
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 9. juni 2020

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	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	816.572	813
2	Skat og forsikringer	-126.572	-126
3	Diverse omkostninger	-41.269	-39
4	Energiforbrug mv.	-40.877	-51
5	Vedligeholdelse	-79.589	-213
6	Andre eksterne omkostninger	-73.221	-80
	Bruttofortjeneste	455.044	305
7	Personaleomkostninger	-56.256	-56
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-6.145	0
	Resultat før finansielle poster	392.643	249
8	Finansielle omkostninger	-125.969	-132
	Resultat før skat	266.674	117
9	Skat af årets resultat	-70.585	-17
	Årets resultat	196.089	100
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	196.089	100
	Resultatdisponering i alt	196.089	100

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
10	Grunde og bygninger	27.400.000	26.750
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.961	40
	Materielle anlægsaktiver	27.469.961	26.790
	Anlægsaktiver i alt	27.469.961	26.790
12	Andre tilgodehavender	10.973	10
	Periodeafgrænsningsposter	12.382	13
	Tilgodehavender	23.355	23
13	Likvide beholdninger	411.849	549
	Omsætningsaktiver i alt	435.204	572
	Aktiver i alt	27.905.165	27.362

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	524.400	524
	Reserve for opskrivninger	21.756.345	21.249
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat	-1.925.228	-2.121
	Egenkapital i alt	20.480.592	19.778
14	Hensættelser til udskudt skat	4.202.030	3.988
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	Hensatte forpligtelser	4.227.030	4.013
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.945.801	3.143
	Langfristede gældsforpligtelser	2.945.801	3.143
15	Gæld til realkreditinstitutter	197.144	191
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.294	224
16	Anden gæld	8.304	12
	Kortfristede gældsforpligtelser	251.743	428
	Gældsforpligtelser i alt	3.197.544	3.571
	Passiver i alt	27.905.165	27.362
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	524.400	524
	Virksomhedskapital	524.400	524
	Opskrivningshenlæggelser, primo	21.249.345	20.274
	Årets henlæggelse til reserve	650.000	1.250
	Årets henlæggelse til reserve, udskudt skat	-143.000	-275
	Reserve for opskrivninger	21.756.345	21.249
	Vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat, primo	-2.121.317	-2.221
	Årets overførte resultat	196.089	100
	Overført resultat	-1.925.228	-2.121
	Egenkapital i alt	20.480.592	19.778
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
	12. stk. á DKK 31.650	379.800	380
	6. stk. á DKK 24.100	144.600	145

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	732.000	732
Garageleje	18.900	19
Vaskeriindtægter	17.332	14
Udlejning af lokaler	150	0
Antennebidrag	41.040	39
Bredbånd	7.150	7
Andre indtægter	0	2
Indtægter i alt	816.572	813
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	100.869	101
Ejendomsforsikringer	25.703	25
Skat og forsikringer i alt	126.572	126
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	41.269	39
Diverse omkostninger i alt	41.269	39
4 Energiforbrug mv.		
El	10.465	15
Vand og vandafledning	0	7
FORS, fordelingskonto	6	0
Renovation	30.406	29
Andre driftsindtægter i alt	40.877	51
5 Vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse	28.421	65
Udvendig vedligeholdelse	46.926	148
Småanskaffelser	4.243	0
Vedligeholdelse i alt	79.589	213

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
EDB-omkostninger	0	2
Kontorartikler og tryksager	170	0
Telefongodtgørelse	5.600	4
Bredbånd	6.480	6
Revisorhonorar	25.500	25
Revisorhonorar, sidste år	2.492	3
Revisorhonorar, anden assistance	0	4
Regnskabsassistance	7.506	8
Udarbejdelse af varmeregnskab	11.020	14
Vurdering af ejendom	7.500	8
Kontingent, ABF	4.862	3
Møder og generalforsamling	956	2
Gaver og blomster	1.135	1
Andre eksterne omkostninger i alt	73.221	80
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	54.000	54
Andre omkostninger til social sikring	2.256	2
Personaleomkostninger i alt	56.256	56
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	120.730	128
Gebyrer, NETS	5.239	4
Finansielle omkostninger i alt	125.969	132
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	70.585	17
Skat af årets resultat i alt	70.585	17

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
10 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	704.655	705
Kostpris 31. december	<u>704.655</u>	<u>705</u>
Opskrivninger 1. januar	26.045.345	24.795
Årets opskrivninger	650.000	1.250
Opskrivninger 31. december	<u>26.695.345</u>	<u>26.045</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>27.400.000</u>	<u>26.750</u>
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	108.558	68
Tilgang i årets løb	35.931	40
Kostpris 31. december	<u>144.489</u>	<u>109</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-68.383	-68
Årets af- og nedskrivninger	-6.145	0
Afskrivninger 31. december	<u>-74.528</u>	<u>-68</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>69.961</u>	<u>40</u>
12 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	10.973	10
Andre tilgodehavender i alt	<u>10.973</u>	<u>10</u>
13 Likvide beholdninger		
Kasse, forretningsfører	692	1
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto	107.515	191
Nordea Bank Danmark A/S, byggekonto	303.643	357
Likvide beholdninger i alt	<u>411.849</u>	<u>549</u>

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	3.988.445	3.697
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	143.000	275
Årets ændring, øvrige poster	70.585	17
Hensættelser til udskudt skat i alt	4.202.030	3.988
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	4.939.000	4.796
Udskudt skat af øvrige poster	-736.970	-808
Hensættelser til udskudt skat i alt	4.202.030	3.988
15 Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Realkredit A/S	3.142.945	3.334
Overført til kortfristet gæld	-197.144	-191
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.945.801	3.143
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	3.142.945	3.334
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.866.650	2.096
16 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	1.975	2
Andre skyldige omkostninger	6.329	10
Anden gæld i alt	8.304	12
17 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
18 Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 4.336, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 27.400.

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

20 Beregning af aktieværdi

Selskabet er omfattet af "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. I §§ 8-11a er nævnt de paragraffer selskabet er omfattet af. Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

Selskabets ledelse foreslår følgende værdiansættelse i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering)

Regnskabsmæssig egenkapital pr. 31. december 2019	20.480.592
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-27.400.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	27.400.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	3.142.945
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-3.142.945
Aktieværdi i alt	20.480.592
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2019 på aktier (nom. 524.400)	39,06
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2018 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. 524.400)	37,71

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

21 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 bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er 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 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 2019 DKK 27.400.000 eller DKK 15.172 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 0,46%

- 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 405 pr. m² (61.000 x 12 mdr./1806 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 109 (196.089/1806 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 11.340 (20.480.592/1806 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.530 (3.197.544-435.204=2.762.340/1806 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 12.870 (11.340+1.530)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 44 (79.589/1806 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/1806 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 88% (27.400.000-3.197.544=24.202.456/27.400.000x100)

- R Årets afdrag for 2019 udgør pr. m² DKK 106 (191.339/1806 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi), idet der under egenkapitalen er opført reserve 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 lignende afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 %

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 20. 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 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.