

Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde**Gyvelvej 4A, 1. th.****4000 Roskilde****CVR-nummer 14 30 00 15****Årsrapport****1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2021

27/5-21 

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 2020 - 31. december 2020
Stiftelsesdato:	9. september 1949

Bestyrelse

Michael Koni Jensen, formand
Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører
Anne Nylander
Hanne Lohff
Tina Enevold

Direktion

Kevin Hjorth Andersen

Pengeinstitut

Nordea 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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 18. maj 2021

Direktionen:



Kevin Hjorth Andersen

Bestyrelsen:



Michael Koni Jensen, formand



Kevin Hjorth Andersen, forretningsfører



Anne Nylander



Hanne Lohff



Tina Enevold

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Ringgaarden, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, 18. maj 2021

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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	826.022	817
2	Skat og forsikringer	-132.864	-127
3	Diverse omkostninger	-41.729	-41
4	Energiforbrug mv.	-72.894	-41
5	Vedligeholdelse	-116.610	-80
6	Andre eksterne omkostninger	-89.892	-73
	Bruttofortjeneste	372.034	455
7	Personaleomkostninger	-56.701	-56
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-11.430	-6
	Resultat før finansielle poster	303.903	393
8	Finansielle omkostninger	-117.224	-126
	Resultat før skat	186.679	267
9	Skat af årets resultat	-38.409	-71
	Årets resultat	148.270	196
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	148.270	196
	Resultatdisponering i alt	148.270	196

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
10	Grunde og bygninger	29.300.000	27.400
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	95.331	70
	Materielle anlægsaktiver	29.395.331	27.470
	Anlægsaktiver i alt	29.395.331	27.470
12	Andre tilgodehavender	10.650	11
	Periodeafgrænsningsposter	16.154	12
	Tilgodehavender	26.803	23
13	Likvide beholdninger	387.629	412
	Omsætningsaktiver i alt	414.432	435
	Aktiver i alt	29.809.764	27.905

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	524.400	524
	Reserve for opskrivninger	23.238.345	21.756
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	125.075	125
	Overført resultat	-1.776.958	-1.925
	Egenkapital i alt	22.110.862	20.481
14	Hensættelser til udskudt skat	4.658.439	4.202
	Andre hensatte forpligtelser	25.000	25
	Hensatte forpligtelser	4.683.439	4.227
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.742.676	2.946
	Langfristede gældsforpligtelser	2.742.676	2.946
15	Gæld til realkreditinstitutter	203.125	197
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.001	46
16	Anden gæld	19.661	8
	Kortfristede gældsforpligtelser	272.788	252
	Gældsforpligtelser i alt	3.015.463	3.198
	Passiver i alt	29.809.764	27.905
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Øvrige lovplig- tige og ved- tægts- mæssige reserver	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	524	21.756	125	-1.925	20.481
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	1.900	0	0	1.900
Årets resultat	0	-418	0	148	-270
Egenkapital ultimo	524	23.238	125	-1.777	22.111

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	739.416	732
Garageleje	18.900	19
Vaskeriindtægter	17.176	17
Udlejning af lokaler	200	0
Antennebidrag	41.040	41
Bredbånd	8.290	7
Andre indtægter	1.000	0
Indtægter i alt	826.022	817
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsskatter	106.650	101
Ejendomsforsikringer	26.214	26
Skat og forsikringer i alt	132.864	127
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	41.729	41
Diverse omkostninger i alt	41.729	41
4 Energiforbrug mv.		
El	13.544	11
FORS, fordelingskonto	26.250	0
Renovation	35.035	30
Varmeregnskab, regulering tidligere år	-1.936	0
Andre driftsindtægter i alt	72.894	41
5 Vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse	27.399	28
Udvendig vedligeholdelse	6.307	47
Vedligeholdelse af gårdanlæg	15.000	0
Vedligeholdelse, byggeprojekter (vamemålere/sætningsrevner)	60.576	0
Småanskaffelser	7.328	4
Vedligeholdelse i alt	116.610	80

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Småanskaffelser	4.928	0
Kontorartikler og tryksager	368	0
Telefongodtgørelse	5.600	6
Bredbånd	9.459	6
Revisorhonorar	26.903	25
Revisorhonorar, sidste år	875	2
Regnskabsassistance	9.312	8
Regnskabsassistance, sidste år	2.109	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	14.623	11
Vurdering af ejendom	7.500	8
Kontingent, ABF	4.024	5
Møder og generalforsamling	3.391	1
Gaver og blomster	800	1
Andre eksterne omkostninger i alt	89.892	73
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	54.000	54
Andre omkostninger til social sikring	2.401	2
Øvrige personaleomkostninger	300	0
Personaleomkostninger i alt	56.701	56
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	113.571	121
Gebyrer, NETS	3.654	5
Finansielle omkostninger i alt	117.224	126
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	38.409	71
Skat af årets resultat i alt	38.409	71

Noter	2020	2019
	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	26.695.345	26.045
Årets opskrivninger	1.900.000	650
Opskrivninger 31. december	<u>28.595.345</u>	<u>26.695</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>29.300.000</u>	<u>27.400</u>
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	144.489	109
Tilgang i årets løb	36.800	36
Kostpris 31. december	<u>181.289</u>	<u>144</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-74.528	-68
Årets af- og nedskrivninger	-11.430	-6
Afskrivninger 31. december	<u>-85.958</u>	<u>-75</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>95.331</u>	<u>70</u>
12 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	10.650	11
Andre tilgodehavender i alt	<u>10.650</u>	<u>11</u>
13 Likvide beholdninger		
Kasse, forretningsfører	4.282	1
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto	83.271	108
Nordea Bank Danmark A/S, byggekonto	300.076	304
Likvide beholdninger i alt	<u>387.629</u>	<u>412</u>
14 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	4.202.030	3.988
Årets ændring, opskrivningshenlæggelse	418.000	143
Årets ændring, øvrige poster	38.409	71
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>4.658.439</u>	<u>4.202</u>

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
15		
Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Kredit A/S	2.945.801	3.143
Overført til kortfristet gæld	-203.125	-197
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.742.676	2.946
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	2.945.801	3.143
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.866.650	2.096
16		
Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	7.900	2
Andre skyldige omkostninger	11.761	6
Anden gæld i alt	19.661	8
17		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		
18		
Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		
19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 4.338, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 29.300.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 125 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.		

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

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 2020	22.110.862
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-29.300.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	29.300.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.945.801
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.945.801
Aktieværdi i alt	22.110.862
Svarende til en overdragelseskurs pr. 31. december 2020 på aktier (nom. 524.400)	42.16
Overdragelseskurs på aktierne pr. 31. december 2019 iht. generalforsamlingsbeslutning (nom. 524.400)	39,06

Noter	2020	2019
	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 2020 DKK 29.300.000 eller DKK 16.224 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 0,43%

- 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 409 pr. m² (61.618 x 12 mdr./1806 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 82 (148.270/1806 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 12.243 (22.110.862/1806 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 1.440 (3.015.463-414.432=2.601.031/1806 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 13.683 (12.243+1.440)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 65 (116.610/1806 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/1806 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 90% (29.300.000-3.015.463=26.284.537/29.300.000x100)

- R Årets afdrag for 2020 udgør pr. m² DKK 109 (197.144/1806 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 8 år 0 %

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.

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 acontoskatte.

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.