

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde

CVR-nummer 15 46 37 16

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. marts 2019



Per Hors
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	20

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	15 46 37 16
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018
Stiftelsesdato:	24. marts 1953

Bestyrelse

Viggo Clausen, formand
Henrik Trygve Holck, næstformand
Torben Christian Lyder
Merete Frederiksen

Direktion

Torben Christian Lyder

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:

John Lorey Petersen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken.

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, 18. februar 2019

Direktionen:


Torben Christian Lyder

Bestyrelsen:


Viggo Clausen
Formand


Henrik Trygve Holck


Torben Christian Lyder


Merete Frederiksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 35.071.078 jf. note 19 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 6.683.600 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurdering ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdien. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 28.387.478 i stedet for DKK 35.071.078.

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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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. februar 2019

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og administrere beboelsesejendommen mart.nr. 1ff Klostermarken på Roskilde Kommunes bygrunde, beliggende Kongebakken 2-8, 4000 Roskilde. Ejendommen skal bebos af aktionærerne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

Maling af hele ejendommens facade mod vest samt reparation og maling af murværk og gulv i kælder.

Etablering af cykelstativ ved opgang 8.

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	927.861	892
2	Skat og forsikringer	-181.891	-181
3	Diverse omkostninger	-117.470	-102
4	Energiforbrug mv.	-134.880	-140
5	Vedligeholdelse	-250.455	-228
6	Andre eksterne omkostninger	-106.294	-80
	Resultat før finansielle poster	136.871	161
7	Finansielle indtægter	424	0
8	Finansielle omkostninger	-73.994	-76
	Resultat før skat	63.301	85
9	Skat af årets resultat	-15.385	-19
	Årets resultat	47.916	66
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	47.916	66
	Resultatdisponering i alt	47.916	66
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
11	Grunde og bygninger	37.000.000	35.000
	Materielle anlægsaktiver	37.000.000	35.000
	Anlægsaktiver i alt	37.000.000	35.000
12	Andre tilgodehavender	27.407	23
	Periodeafgrænsningsposter	62.101	60
	Tilgodehavender	89.508	83
13	Likvide beholdninger	341.386	298
	Omsætningsaktiver i alt	430.894	381
	Aktiver i alt	37.430.894	35.381

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Reserve for opskrivninger	28.982.456	27.420
	Overført resultat	-1.070.296	-1.118
	Egenkapital i alt	28.423.940	26.814
14	Hensættelser til udskudt skat	6.518.565	6.065
	Hensatte forpligtelser	6.518.565	6.065
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.257.147	2.320
	Langfristede gældsforpligtelser	2.257.147	2.320
15	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2019	63.057	62
	Modtaget depositum	11.500	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.434	66
	Anden gæld	48.252	43
	Kortfristede gældsforpligtelser	231.243	182
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.006.954	8.567
	Passiver i alt	37.430.894	35.381
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af aktieværdi		
20	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	Virksomhedskapital	511.780	512
	Opskrivningshenlæggelser, primo	27.420.256	25.468
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	2.000.000	2.500
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-437.800	-548
	Reserve for opskrivninger	28.982.456	27.420
	Overført resultat, primo	-1.118.212	-1.184
	Årets overførte resultat	47.916	66
	Overført resultat	-1.070.296	-1.118
	Egenkapital i alt	28.423.940	26.814
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:			
	6 stk. A-aktier á DKK 21.572	129.432	130
	6 stk. A-aktier á DKK 21.005	126.030	126
	6 stk. A-aktier á DKK 19.169	115.014	115
	6 stk. A-aktier á DKK 18.636	111.816	112
	8 stk. B-aktier Á DKK 3.686	29.488	29
	Virksomhedskapital i alt	511.780	512

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	848.758	827
Administrationsgebyr	12.024	1
Antenneudlejning	52.897	47
Vaskeriindtægter	11.082	11
Lejeindtægter selskabslokaler	3.100	5
Indtægter i alt	927.861	892
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsforsikringer	36.736	36
Ejendomsskatter	145.156	145
Skat og forsikringer	181.891	181
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	16.636	0
Rengøring og vinduespolering	79.081	80
Varmeregnskab	21.752	22
Diverse omkostninger i alt	117.470	102
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	15.518	14
Kloakafgifter	48.627	52
Renovation	46.491	45
Vandforbrug	24.244	29
Energiforbrug mv. i alt	134.880	140

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Diverse vedligeholdelse	11.857	3
Ejendomsservice	75.683	75
Elektriker	7.138	0
Glarmester	0	3
Hobbyrum	2.246	0
Maler	96.102	4
Murer	6.235	87
Selskabslokale	1.309	4
VVS	7.169	15
Udendørs arealer	35.217	35
Udvendige kloaker	7.500	0
Vaskerier	0	3
Vedligeholdelse	250.455	228
6 Andre eksterne omkostninger		
Bogføringsassistance	28.750	20
EDB-omkostninger	480	1
Gaver og blomster	5.013	6
Generalforsamling og møder	9.098	7
Godtgørelser	15.000	0
Kontorartikler	2.223	3
Porto og gebyrer	2.886	6
Revisorhonorar	28.750	27
Revisorhonorar, sidste år	5.469	0
Rådgivning i øvrigt	0	2
Vurdering af ejendom	8.625	8
Andre eksterne omkostninger i alt	106.294	80

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitut	424	0
Finansielle indtægter i alt	424	0
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	73.264	75
Renter, ej skattemæssigt fradrag	110	0
Amortiseret rente	622	1
Finansielle omkostninger i alt	73.994	76
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	15.385	19
Skat af årets resultat i alt	15.385	19
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	33.663.856	31.164
Årets opskrivninger	2.000.000	2.500
Opskrivninger 31. december	35.663.856	33.664
Grunde og bygninger i alt	37.000.000	35.000
12 Andre tilgodehavender		
Udlejning gildesal	400	0
Vaskepenge	1.030	0
Fors, vand- og varmeafregninger	25.977	23
Andre tilgodehavender i alt	27.407	23

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
13	Likvide beholdninger		
	Nordea Bank Danmark A/S	341.386	298
	Likvide beholdninger i alt	341.386	298
14	Hensættelser til udskudt skat		
	Hensættelser til udskudt skat, primo	6.065.380	4.623
	Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	437.800	1.423
	Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	15.385	19
	Hensættelser til udskudt skat i alt	6.518.565	6.065
	Der fordeles således:		
	Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	6.683.600	6.246
	Udskudt skat af øvrige poster	-165.035	-181
	Hensættelser til udskudt skat i alt	6.518.565	6.065

Noter

15	Gæld til realkreditinstitutter	Nominal restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gælder der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2019
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 2,5445%, 30 år, opr. DKK 1.561.000	1.414.647	37.943	45.952	1.209.801	26 år	100,00	1.422.002	38.918
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 2,2432%, 30 år, opr. DKK 976.000	929.188	23.605	27.312	802.905	28 år	100,00	958.296	24.139
	I alt	2.343.835	61.548	73.264	2.012.706			2.380.298	63.057
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2019	-63.057							
	Låneomkostninger, primo	-24.253							
	Årets bevægelse	622							
	Låneomkostninger, ultimo	-23.631							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.257.147							

Noter

16 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale IoT-Denmark om antenneposition. Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen af en måned.

Lejeaftalen med TT-Netværket P/S er opsagt af TT-Netværket pr 30/6 2019 i overensstemmelse med aftalt opsigelsesvarsel.

17 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.343.835, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 2.537.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2018 udgør DKK 37.000.000.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alm. Brand Forsikring. Denne forsikring dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år og højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er selvrisiko på hvert tab på højst DKK 5.000.

Noter

19 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)

Aktiekapital	511.780
Reserver for opskrivninger før skat	35.666.056
Overført resultat	-1.070.296
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-37.000.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	37.000.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.343.835
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.380.297
Aktieværdi i alt	35.071.078

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.478.278	8.869.670
21.005	6	126.030	1.439.423	8.636.539
19.169	6	115.014	1.313.606	7.881.638
18.636	6	111.816	1.277.081	7.662.487
3.686	8	29.488	252.593	2.020.744
I alt	32	511.780		35.071.078

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.683.600, da det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde ejendommen.

Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Der er dog knyttet en usikkerhed omkring denne beregningsforudsætning, idet lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i ejendomsaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien ville denne udgøre DKK 28.387.478 i stedet for DKK 35.071.078.

Noter

20 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 bilag 1 til 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 aktielejligheder udgør 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2429 m ²
B5	Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m ²
B6	I alt udgør ejendommen 3314 m ² (ingen erhvervsandele, boligejemål eller erhvervslejemål)
C1	Aktiekapitalen på DKK 511.780 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
C2	Boligernes antal m ² på 3314 m ² anvendes som hovedregel som fordeling af boligafgiften
C3	Nogle lejligheder betaler herudover et mindre fast beløb på grund af særlige forhold/fordele
D1	Aktieselskabets stiftelsesår er 1953
D2	Ejendommens opførelsesår er 1954
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 37.000.000 eller DKK 11.165 pr. m ² (3314 m ²)
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør 0 (0%)
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 343 pr. m ² (69.350 x 12 mdr./ 2429 m ²)
H2	Erhvervslejeindtægter udgør DKK 52.897
H3	Boligindtægter udgør DKK 0
J	Årets resultat pr. m ² udgør DKK 20 (47.916/2429 m ²)
K1	Aktieværdien udgør pr. m ² DKK 14.438 (35.071.078/2429 m ²)
K2	Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m ² DKK 830 (2.524.852-430.894=2.093.958/2429 m ²)
K3	Teknisk værdi udgør pr. m ² DKK 15.301 (14.438+863)
M1	Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m ² DKK 76 (250.455/3314 m ²)
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m ² DKK 0 (0/3314 m ²)
P	Aktieselskabets friværdi udgør 93% (37.000.000-2.447.142=34.552.858/37.000.000x100)
R	Årets afdrag for 2018 udgør pr. m ² DKK 25 (61.548/2429 m ²)

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.

Indtægter fra vaskeri, boligsalgafgifter mv. indtægtsføres i takt med selskabets 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 administration mv.

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 ejendoms-mægler, 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indestående i pengeinstitutter.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 19. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabersamt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere aktieværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne aktieværdi, der er gældende.

Nøgletalsoplysninger

De i note 20 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".