


**Ejendomsaktieselskabet
Klosterparken
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde**

CVR-nummer 15 46 37 16

**Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2018


PER HORS
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	20

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken
c/o Viggo Clausen
Kongebakken 6, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 15 46 37 16
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017
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
Algade 16
4000 Roskilde

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 26. februar 2018

Direktionen:

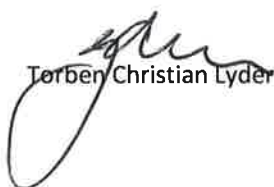

Torben Christian Lyder

Bestyrelsen:


Viggo Clausen
Formand


Henrik Trygve Holck


Merete Frederiksen


Torben Christian Lyder

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 33.018.819 jf. note 22 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 6.245.800 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 26.773.021 i stedet for DKK 33.018.819.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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, 26. februar 2018

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 beboelsejendommen 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.

Regnskabet betegnes som tilfredsstillende.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes: Murerarbejde vedr. reparation af sokler, trappe, søjler og tag.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	891.867	895
2	Skat og forsikringer	-181.267	-184
3	Diverse omkostninger	-102.016	-98
4	Energiforbrug mv.	-139.583	-142
5	Vedligeholdelse	-228.283	-250
6	Andre eksterne omkostninger	-79.871	-87
	Resultat før finansielle poster	160.845	134
7	Finansielle indtægter	385	0
8	Finansielle omkostninger	-75.996	-177
	Resultat før skat	85.234	-43
9	Skat af årets resultat	-19.002	-3
	Årets resultat	66.232	-45
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	66.232	-45
	Resultatdisponering i alt	66.232	-45
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
11	Grunde og bygninger	35.000.000	32.500
	Materielle anlægsaktiver	35.000.000	32.500
	Anlægsaktiver i alt	35.000.000	32.500
12	Andre tilgodehavender	22.656	13
	Periodeafgrænsningsposter	60.465	30
	Tilgodehavender	83.121	43
13	Likvide beholdninger	297.727	313
	Omsætningsaktiver i alt	380.848	356
	Aktiver i alt	35.380.848	32.856

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
14	Virksomhedskapital	511.780	512
15	Reserve for opskrivninger	27.420.256	25.468
16	Overført resultat	-1.118.212	-1.184
	Egenkapital i alt	26.813.824	24.795
17	Hensættelser til udskudt skat	6.065.380	5.499
	Hensatte forpligtelser	6.065.380	5.499
18	Gæld til realkreditinstitutter	2.319.582	2.381
	Langfristede gældsforpligtelser	2.319.582	2.381
18	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2018	61.549	60
	Modtaget depositum	11.500	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.981	69
	Anden gæld	43.033	41
	Kortfristede gældsforpligtelser	182.062	181
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.567.024	8.061
	Passiver i alt	35.380.848	32.856
19	Eventualforpligtelser		
20	Kontraktlige forpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af aktieværdi		
23	Nøgletal		

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	826.744	809
Antenneudlejning	46.824	47
Administrationsgebyr	1.390	26
Lejeindtægter selskabslokaler	5.450	3
Vaskeri indtægter	11.459	10
Indtægter i alt	891.867	895
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsforsikringer	36.278	35
Ejendomsskatter	144.989	149
Skat og forsikringer i alt	181.267	184
3 Diverse omkostninger		
Rengøring og vinduespolering	79.800	78
Varmeregnskab	22.216	20
Diverse omkostninger i alt	102.016	98
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	14.485	14
Kloakafgifter	51.576	50
Renovation	44.730	49
Vandforbrug	28.793	29
Energiforbrug mv. i alt	139.583	142

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Diverse	2.925	2
Ejendomsservice	75.012	74
Glarmester	2.576	3
Hobbyrum	0	2
Maler	4.001	0
Murer	86.871	34
Selskabslokale	4.057	16
Udendørs arealer	35.434	102
Vaskerier	2.721	0
VVS	14.687	17
Vedligeholdelse i alt	228.283	250
6 Andre eksterne omkostninger		
Bestyrelse	4.055	4
Bogføringsassistance	20.000	28
EDB-omkostninger	1.058	0
Gaver og blomster	1.773	4
Generalforsamling og møder	6.553	8
Kontorartikler	3.334	4
Porto og gebyrer	5.919	4
Regnskabsassistance	0	3
Revisorhonorar	23.500	23
Revisorhonorar, sidste år	3.375	1
Rådgivning i øvrigt	1.680	0
Vurdering af ejendom	8.625	9
Andre eksterne omkostninger i alt	79.871	87
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	385	0
Finansielle indtægter i alt	385	0

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
8 Finansielle omkostninger		
Kurstab ved indfrielse af lån	0	59
Låneomkostninger/amortiseret rente	608	22
Renter, realkreditlån	75.284	96
Renter, ej skattemæssig fradrag	105	0
Finansielle omkostninger i alt	75.996	177
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	19.002	3
Skat af årets resultat i alt	19.002	3
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1,0	1,0
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	31.163.856	27.164
Årets opskrivninger	2.500.000	4.000
Opskrivninger 31. december	33.663.856	31.164
Grunde og bygninger i alt	35.000.000	32.500
12 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	22.656	13
Andre tilgodehavender i alt	22.656	13

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
13	Likvide beholdninger		
	Nordea Bank Danmark A/S	297.727	303
	Nordea Bank Danmark A/S	0	10
	Likvide beholdninger i alt	297.727	313
14	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	511.780	512
	Virksomhedskapital i alt	511.780	512
	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
15	Reserve for opskrivninger		
	Opskrivningshenlæggelser, primo	25.468.056	22.344
	Årets henlæggelse til reserve	2.500.000	4.000
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-547.800	-876
	Reserve for opskrivninger i alt	27.420.256	25.468
16	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-1.184.444	-1.139
	Overført resultat	66.232	-45
	Resultatdisponering i alt	-1.118.212	-1.184

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

17 Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat, primo	4.622.978	4.620
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	1.423.400	876
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	19.002	3
Hensættelser til udskudt skat i alt	6.065.380	5.499

Der fordeles således:

Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	6.245.800	5.696
Udskudt skat af øvrige poster	-180.420	-197
Hensættelser til udskudt skat i alt	6.065.380	5.499

Noter

18	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte ren- ter og bidrag	Andel af gæld der forfalder		Kurs	Kursværdi	Afdrag 2018
					efter 5 år	Restløbetid			
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 2,5445%, 30 år, opr. DKK 1.561.000	1.452.590	36.993	47.144	1.252.874	27 år	100,00	1.460.394	37.944
	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, kontantlån, rente 2,2432%, 30 år, opr. DKK 976.000	952.793	23.207	28.140	829.304	29 år	100,00	983.594	23.605
	I alt	2.405.383	60.200	75.284	2.082.178			2.443.988	61.549

Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2018

-61.549

Låneomkostninger, primo

-24.861

Årets bevægelse

608

Låneomkostninger, ultimo

-24.253

Gæld til realkreditinstitutter i alt

2.319.582

Noter

19 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med TT-Netværket P/S om antenneposition. Lejeaftalen er uopsigelig fra selskabets side i 10 år fra lejeaftalens ændring i 2014. Lejeaftalen er uopsigelig fra TT-Netværket P/S i 5 år fra lejeaftalens ændring i 2014.

20 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.405.383, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 2.537.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2017 udgør DKK 35.000.000.

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

22 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	33.663.856
Overført resultat	-1.118.212
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-35.000.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	35.000.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.405.383
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.443.988
Aktieværdi i alt	33.018.819

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.391.774	8.350.643
21.005	6	126.030	1.355.192	8.131.155
19.169	6	115.014	1.236.738	7.420.427
18.636	6	111.816	1.202.350	7.214.000
3.686	8	29.488	237.812	1.902.494
I alt	32	511.780		33.018.819

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.245.800, 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 26.773.019 i stedet for DKK 33.018.819.

Noter

23 Nøgletal

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6 januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2. er der opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2429 m2
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m2
- B6 I alt udgør ejendommen 3314 m2 (ingen erhvervsandele, boligejemål eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 511.780 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m2 på 3314 m2 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 2017 DKK 35.000.000 eller DKK 10.561 pr. m2 (3314 m2)
- 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. m2 (69.350 x 12 mdr./ 2429 m2)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 46.823
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m2 udgør DKK 27 (66.232/2429 m2)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m2 DKK 13.594 (33.018.819/2429 m2)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m2 DKK 873 (2.501.644-380.848=2.120.796/2429 m2)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m2 DKK 13.448 (12.539+909)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m2 DKK 69 (228.283/3314 m2)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m2 DKK 0 (0/3314 m2)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 93% (35.000.000-2.501.644=32.498.356/35.000.000x100)

- R Årets afdrag for 2017 udgør pr. m2 DKK 25 (60.200/2429 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.

Indtægter fra vaskeri, boligsalgsafgifter 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 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.

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 nettosalgpris 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 acontoskatte.

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 22. 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 23 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".