

**Ejendomsaktieselskabet
Roskilde Dronningegård
Kongebakken 30, 1. th.
4000 Roskilde**

CVR-nummer 26 18 35 10

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. april 2018


PREBEN ANDERSEN
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 Roskilde Dronningegård
c/o Jørgen Stoltz
Kongebakken 30, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	26 18 35 10
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017
Stiftelsesdato:	13. januar 1956

Bestyrelse

Jørgen Stoltz, formand
Freddie Helbo
Bent Sønberg

Direktion

Freddie Helbo

Pengeinstitut

Danske Bank 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 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård.

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, 19. marts 2018

Direktionen:



Freddie Helbo

Bestyrelse:



Jørgen Stoltz
Formand



Bent Sønberg



Freddie Helbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård 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 33.922.919 jf. note 25, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 6.978.400 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurderingen ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskabet er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdi. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 26.944.519 i stedet for DKK 33.922.919.

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, 19. marts 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 drive den på matr.nr. 1-ii, Klostermarken opførte beboelsejendom, der skal tjene aktionærene til bolig. Med erhvervelse af en aktie følger en ret og en pligt til at bebo den til aktien hørende lejlighed. Fremleje tillades ikke.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes:

- Ingeniør vedrørende periodisk opdatering af vedligeholdelsesplan, fugtproblemer/vandskade og vurdering af isolering vedrørende gavlejligheder.
- VVS arbejde i forbindelse med levering og montering af brugsvandsunit.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

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	1.375.994	1.364
2	Skat og forsikringer	-198.764	-203
3	Diverse omkostninger	-41.038	-48
4	Energiforbrug mv.	-198.203	-229
5	Vedligeholdelse	-139.323	-158
6	Andre eksterne omkostninger	-99.735	-133
	Bruttofortjeneste	698.931	594
7	Personaleomkostninger	-208.173	-214
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-12.913	-14
	Resultat før finansielle poster	477.845	366
9	Finansielle indtægter	138	0
10	Finansielle omkostninger	-223.873	-228
	Resultat før skat	254.110	138
11	Skat af årets resultat	-56.320	-61
	Årets resultat	197.790	77
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	197.790	77
	Resultatdisponering i alt	197.790	77

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
12	Grunde og bygninger	39.000.000	38.000
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	86.552	99
	Materielle anlægsaktiver	39.086.552	38.099
	Anlægsaktiver i alt	39.086.552	38.099
14	Andre tilgodehavender	58.904	31
	Periodeafgrænsningsposter	13.069	13
	Tilgodehavender	71.973	43
15	Likvide beholdninger	453.381	365
	Omsætningsaktiver i alt	525.355	409
	Aktiver i alt	39.611.907	38.508

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
16	Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
17	Reserve for opskrivninger	27.685.022	26.905
18	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
19	Overført resultat	-2.761.728	-2.960
	Egenkapital i alt	26.944.519	25.967
20	Hensættelser til udskudt skat	6.207.285	5.931
	Hensatte forpligtelser	6.207.285	5.931
21	Gæld til realkreditinstitutter	6.007.416	6.117
	Deposita	155.700	156
	Langfristede gældsforpligtelser	6.163.116	6.273
21	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2018	119.633	118
	Modtagne forudbetalinger	0	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.799	99
	Anden gæld	112.555	108
	Kortfristede gældsforpligtelser	296.987	338
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	12.667.388	12.541
	Passiver i alt	39.611.907	38.508
22	Eventualforpligtelser		
23	Kontraktlige forpligtelser		
24	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25	Beregning af aktieværdi		
26	Nøgletal		

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.363.281	1.364
Administrationshonorar, aktiehandler	4.613	0
Lejeindtægter, selskabslokaler	1.100	1
Salg af møbler	7.000	0
Nettoomsætning i alt	1.375.994	1.364
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsforsikringer	30.746	30
Ejendomsskatter	168.019	172
Skat og forsikringer i alt	198.764	203
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	-2.478	-2
Rengøring og vinduespolering	33.515	40
Traktorfællesskabet	10.000	10
Diverse omkostninger i alt	41.038	48
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	29.941	30
Kloakafgifter	77.680	94
Renovation	46.532	52
Vandforbrug	44.050	54
Energiforbrug mv. i alt	198.203	229

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Diverse	4.175	11
Elektriker	0	3
Electrolux	13.878	14
Ingeniør vedligeholdelse	31.875	0
Maler	0	5
Murer	22.164	0
Renovering faldstammer	0	3
Selskabslokale	545	0
Tømrer	0	96
Udendørs arealer	6.290	9
VVS	60.396	18
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer i alt	139.323	158
6 Andre eksterne omkostninger		
Advokathonorar	0	42
Gaver og blomster	1.797	2
Generalforsamling og møder	4.534	7
Kontorartikler	4.335	5
Porto og gebyrer	8.713	8
Regnskabsassistance	21.700	23
Revisorhonorar	24.875	25
Revisorhonorar, sidste år	9.094	10
Revisorhonorar, ekstra	14.375	0
Småanskaffelser	0	1
Vurdering af ejendom	10.312	10
Andre eksterne omkostninger i alt	99.735	133
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	179.522	185
Pensioner	21.407	21
Andre omkostninger til social sikring	4.619	5
Øvrige personaleomkostninger	2.625	3
Personaleomkostninger i alt	208.173	214
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
8 Afskrivninger, anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.913	14
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	12.913	14

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
9 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, skattekonto	138	0
Finansielle indtægter i alt	138	0
10 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	213.989	217
Renter, kreditorer	7	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag	8	1
Låneomkostninger/amortiseret rente	9.869	10
Finansielle omkostninger i alt	223.873	228
11 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	56.320	61
Skat af årets resultat i alt	56.320	61
12 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	4.332.178	4.332
Kostpris 31. december	4.332.178	4.332
Opskrivninger 1. januar	33.667.822	33.168
Årets opskrivninger	1.000.000	500
Opskrivninger 31. december	34.667.822	33.668
Grunde og bygninger i alt	39.000.000	38.000
13 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	376.048	308
Tilgang i årets løb	0	68
Kostpris 31. december	376.048	376
Af- og nedskrivninger 1. januar	-276.583	-263
Årets af- og nedskrivninger	-12.913	-14
Afskrivninger 31. december	-289.496	-277
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	86.552	99

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
14 Andre tilgodehavender		
Mellemregning Traktorfællesskabet	9.447	10
Fors, vand og varmeafregninger	48.945	21
Tilgodehavende refusion, Roskilde Kommune	312	0
Tilgodehavende vedrørende selskabslokale	200	0
Andre tilgodehavender i alt	58.904	31
15 Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S	453.381	365
Likvide beholdninger i alt	453.381	365
16 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	1.616.980	1.617
Virksomhedskapital i alt	1.616.980	1.617
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
2 stk. á DKK 40.781	81.562	82
6 stk. á DKK 42.571	255.426	256
12 stk. á DKK 47.938	575.256	575
1 stk. á DKK 50.447	50.447	50
3 stk. á DKK 54.019	162.057	162
8 stk. á DKK 61.529	492.232	492
Virksomhedskapital i alt	1.616.980	1.617
17 Reserve for opskrivninger		
Opskrivningshenlæggelser, primo	26.905.022	26.515
Årets henlæggelse til reserve	1.000.000	500
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-220.000	-110
Reserve for opskrivninger i alt	27.685.022	26.905
18 Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver		
Vedtægtsmæssige reserver jf. § 17, primo	404.245	404
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver i alt	404.245	404

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
19 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.959.517	-3.037
Årets overførte resultat	197.790	77
Overført resultat i alt	-2.761.728	-2.960
20 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	5.930.965	5.760
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenslæggelse	220.000	110
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	56.320	61
Hensættelser til udskudt skat i alt	6.207.285	5.931
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	6.978.400	6.758
Udskudt skat af øvrige poster	-771.115	-827
Hensættelser til udskudt skat i alt	6.207.285	5.931

Noter

21	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2018
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 0,5000%, 20 år, opr. DKK 570.000	427.686	56.159	6.248	142.643	7,5 år	100,00	427.686	56.440
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 2,5000%, 30 år, opr. DKK 3.698.000	3.698.000	0	123.883	3.698.000	27,5 år	100,00	3.698.000	0
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 2,5000%, 30 år, opr. DKK 2.616.000	2.464.578	61.638	83.858	2.132.259	27,5 år	100,00	2.464.578	63.193
	I alt	6.590.264	117.797	213.989	5.972.902			6.590.264	119.633
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2018	-119.633							
	Låneomkostninger, primo	-473.084							
	Årets bevægelse	9.869							
	Låneomkostninger, ultimo	-463.215							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.007.416							

Noter

22 Eventualforpligtelser

Ingen.

23 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.590.264, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.884.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2017 udgør DKK 39.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 932.000, der er tinglyst i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse.

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

25 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	1.616.980
Reserver for opskrivninger før skat	34.663.422
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige vedtægter	404.245
Overført resultat	-2.761.728
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-39.000.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	39.000.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	6.590.264
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-6.590.264
Aktieværdi i alt	33.922.919

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
40.781	2	81.562	855.556	1.711.113
42.571	6	255.426	893.105	5.358.629
47.938	12	575.256	1.005.700	12.068.401
50.447	1	50.447	1.058.326	1.058.326
54.019	3	162.057	1.133.275	3.399.825
61.529	8	492.232	1.290.828	10.326.625
I alt	32	1.616.980		33.922.919

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.978.400, 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 26.944.519 i stedet for DKK 33.922.919.

Noter

26 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 i årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 32 stk. med et samlet areal på 3.072 m2
- B5 Øvrige lejemål 8 kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 893 m2
- B6 I alt udgør ejendommen 3.965 m2 (ingen erhvervsandele, boligejemål eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 1.616.980 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m2 på 3.965 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 1956
- D2 Ejendommens opførelsesår er 1956

- 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 39.000.000 eller 9.836 pr. m2 (3.965 m2)
- F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør DKK 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 444 pr. m2 (113.606 x 12 mdr./ 3.072 m2)
- H2 Erhvervslejeindtægter og boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m2 udgør DKK 64 (197.790/3.072 m2)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m2 DKK 11.043 (33.922.919/3.072 m2)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m2 DKK 1.932 (6.460.103-525.355=5.934.748/3.072 m2)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m2 DKK 12.975 (11.043+1.932)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m2 DKK 35 (139.323/3.965 m2)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m2 DKK 0 (0/3.965 m2)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 83% (39.000.000-6.460.105=32.539.895/39.000.000x100)

- R Årets afdrag for 2017 udgør pr. m2 DKK 38,35 (117.796/3.072 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 regnskabspraxis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 samt udendørs arealer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger 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 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

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 - 25 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 nominal 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 pengeinstitut.

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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsen forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 24. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt vedtægterne.

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

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 2 og § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".