

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
ABILDGÅRGEN**

Abildgården 1-16, Agtrup  
6091 Bjert

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2022**

37. regnskabsår

Cvr. nr. 33 83 82 20

Godkendt på ordinær generalforsamling den 24/3 2023

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Indstilling til generalforsamlingen om godkendelse af årsregnskab m.v.	3
Revisionspåtegning	4-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december	8-9
Noter	10-12
Nøgleoplysningsskema	13-14
Budget	15
Anvendt regnskabspraksis	16-18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december for Andelsboligforeningen Abildgården .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Hvidvaskloven kræver, at foreninger omfattet af loven er opmærksomme på, om personer i deres bestyrelse er politisk eksponerede (PEP) og derfor udgør en øget risiko.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjert den 12. januar 2023

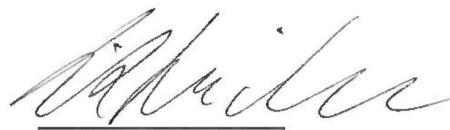
Bestyrelsen:



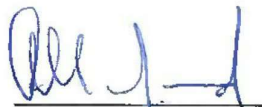
Anne Andersen  
Formand



Anne Peyrath  
Kasserer



Erik Findahl  
Bestyrelsesmedlem



Allan Aagaard  
Bestyrelsesmedlem

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Abildgården**

#### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Abildgården for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter.

#### **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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i budgetoversigten. Disse budgettal har, som det også fremgår af budgetoversigten, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet:**

Ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar:**

Vores ansvar 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 yderlige krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

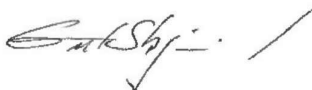
Som led i en revision der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderlige krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 interne 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificerer 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 andelsboligforeningen 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.

Grindsted den 12. januar 2023



Gert Skjønnemand

Registreret Revisor, HA - FSR Danske Revisorer

**RevisionPlus ApS**

Registreret revisionsanpartsselskab

MNE nr. 3464

**RESULTATOPGØRELSE**  
**FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>INDTÆGTER:</u></b>		
Boligafgifter	578.789	564.361
Øvrige indtægter	22.100	12.250
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>600.889</u></b>	<b><u>576.611</u></b>
<b><u>OMKOSTNINGER:</u></b>		
1 Øvrige vedligeholdelsesarbejder	336.484	305.271
2 Udenomsarealer	5.334	8.707
3 Drift af fælleshus	82.949	200.129
4 Øvrige fællesudgifter	49.234	144.349
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b><u>474.001</u></b>	<b><u>658.456</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>	<b><u>126.888</u></b>	<b><u>-81.845</u></b>
Rente udgifter, bank	1.708	1.464
Rente udgifter, prioritetsgæld	32.278	32.229
<b>FINANSIERING I ALT</b>	<b><u>-33.986</u></b>	<b><u>-33.693</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>92.902</u></b>	<b><u>-115.538</u></b>
<b>Der foreslåes anvendt således:</b>		
Overført resultat	92.902	-115.538
<b>Årets resultat</b>	<b><u>92.902</u></b>	<b><u>-115.538</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**  
**AKTIVER**

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Ejendom, anskaffelsessum	10.560.242	10.560.242
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.560.242</u></b>	<b><u>10.560.242</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
Periodeafgrænsningsposter	9.061	2.430
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>9.061</u></b>	<b><u>2.430</u></b>
Arbejdernes landsbank	424.972	354.940
Danske privat 0961704348	27.440	11.948
<b>Likvider i alt</b>	<b><u>452.412</u></b>	<b><u>366.888</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>461.473</u></b>	<b><u>369.318</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>11.021.715</u></b>	<b><u>10.929.560</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER**  
**PASSIVER**

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
6 Indskud, andelsbeviser	2.364.949	2.364.949
Overført resultat, primo	1.773.258	1.888.796
Overført resultat, året	92.902	-115.538
<b>EGENKAPITAL FØR HENSÆTTELSER</b>	<b><u>4.231.109</u></b>	<b><u>4.138.207</u></b>
<b>Hensættelser:</b>		
Henlæggelser til vedligehold ejendom	1.901.904	1.901.904
Henlæggelser til værdiforringelse ejendom	778.202	778.202
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>2.680.106</u></b>	<b><u>2.680.106</u></b>
<b>7 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>6.911.215</u></b>	<b><u>6.818.313</u></b>
<b>GÆLD:</b>		
8 Prioritetsgæld	4.092.000	4.092.000
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>4.092.000</u></b>	<b><u>4.092.000</u></b>
Skyldige omkostninger	18.500	19.247
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>18.500</u></b>	<b><u>19.247</u></b>
<b>GÆLD IALT</b>	<b><u>4.110.500</u></b>	<b><u>4.111.247</u></b>
<b>PASSIVER IALT</b>	<b><u>11.021.715</u></b>	<b><u>10.929.560</u></b>
9 Sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser.		

**NOTER**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 <u>Eksterne tjenesteydelser</u></b>		
Ejendomsskat	120.293	120.293
Renovation	47.862	52.726
Forsikringer	20.110	23.508
El og bredbånd	47.039	22.988
Vand	3.212	15.793
Varme	48.764	25.920
Grundejerforening	12.000	12.000
Øvrige kontingenter	13.103	14.723
Regnskabsudarbejdelse, revision mm.	23.188	16.625
Generalforsamling/gaver	0	119
Kontorartikler	409	0
Porto og gebyrer	504	576
	<u>336.484</u>	<u>305.271</u>
<b>2 <u>Inventar og installationer</u></b>		
Vedligehold vaskemaskine	1.331	1.402
Benzin og reservedele til traktor m.v.	714	788
Vedligeholdelse af maskiner	3.289	6.517
	<u>5.334</u>	<u>8.707</u>
<b>3 <u>Vedligeholdelse</u></b>		
Vedligehold ejendom og småreparationer	64.478	164.502
Vedligehold døre og vinduer	0	34.230
Vedligehold murværk	0	150
Vedligehold Kloak	18.471	1.247
	<u>82.949</u>	<u>200.129</u>
<b>4 <u>Øvrige fællesudgifter</u></b>		
Værksted	201	426
Vægtafgift trailer	93	150
Rengøringsartikler	9.887	2.655
Skadedyr	12.581	29.361
Vandafledning og kloak	3.213	50.452
Køkkenhaven	2.737	5.106
Fælleskøkken	5.052	11.943
Forbedring fælleshus og øvrige fælles udgifter	15.470	44.256
	<u>49.234</u>	<u>144.349</u>

**NOTER****5 Fast ejendom Abilgården 1-16, Agtrup, Matr. Nr. 8f, Agtrup By, Sdr. Bjert**

Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2022 (2012 vurdering) udgør kr. 26.500.000. Heraf grundværdi kr. 4.811.700

<b>6 <u>Indskud fra andelshaverne</u></b>	<b>Antal</b>	<b>pr. andel</b>	<b>I alt</b>
Boligtype A	3	114.771	344.313
Boligtype B	4	144.404	577.616
Boligtype C	2	152.066	304.132
Boligtype D	1	163.394	163.394
Boligtype E	1	179.949	179.949
Boligtype F	1	189.645	189.645
Boligtype G	2	199.956	399.912
Boligtype H	1	202.534	202.534
Difference	1	3.454	3.454
			2.364.949

**7 Kursværdi af andelene pr. 31. december 2022**

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2, punkt a - c.

Bestyrelsen vurderer, at ansættelsen bør ske med udgangspunkt i enten anskaffelsessum eller kontant ejendomsværdi. Efterfølgende er vist beregninger efter de to principper:

	<b>Anskaffelsessum</b>	<b>Kontant ejendomsværdi</b>
Egenkapital	6.911.215	6.911.215
Hensættelse til vedligehold	-2.680.106	-2.680.106
Anskaffelsessum		-10.560.242
Kontant ejendomsværdi 2022, fremført		26.500.000
Nominel pantebrevsgæld, tilbageført		4.092.000
Kursværdi af prioritetsgæld, fremført		-3.930.979
Beregnet egenkapital i alt	4.231.109	20.331.888
Nominel andelskapital	2.364.949	2.364.949
Maksimal kurs pr. kr. 100 andel udgør	179	860

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdiansættelsen af andelsbeviserne indtil næste generalforsamling beregnes på grundlag af den maksimale kurs, jf. andelsboliglovens §5 stk.1 2 litra c

**NOTER**

<b>Andelens værdi</b>		<b>Fordelingstal%</b>	<b>Kursværdi</b>
Bolig nr. 1	2.364.949	4,853	986.707
Bolig nr. 2	2.364.949	6,106	1.241.465
Bolig nr. 3	2.364.949	6,106	1.241.465
Bolig nr. 4	2.364.949	7,609	1.547.053
Bolig nr. 5	2.364.949	4,853	986.707
Bolig nr. 6	2.364.949	6,106	1.241.465
Bolig nr. 7	2.364.949	6,106	1.241.465
Bolig nr. 8	2.364.949	4,853	986.707
Bolig nr. 9	2.364.949	6,430	1.307.340
Bolig nr. 10	2.364.949	6,909	1.404.730
Bolig nr. 11	2.364.949	6,430	1.307.340
Bolig nr. 12	2.364.949	8,019	1.630.414
Bolig nr. 13	2.364.949	8,564	1.741.223
Bolig nr. 14	2.364.949	8,455	1.719.061
Bolig nr. 15	2.364.949	8,455	1.719.061
Difference	2.364.949	0,146	29.695
			<u>20.331.898</u>

Dertil kan tillægges et beløb svarende til det af den enkelte andelshavers dokumenterede afholdte forbedringsudgifter værdiansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

<b>8 <u>Prioritetsgæld</u></b>	<b>Pantebrevs restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
Realkredit Danmark -0,0605%, hovedstol kr. 4.092.000, restløbetid 26 år og 3 mdr.	<u>4.092.000</u>	<u>3.930.979</u>
	<b>4.092.000</b>	<b>3.930.979</b>
Prioritetsgæld til betalingen efter et år	4.092.000	
Prioritetsgæld til betalingen indenfor et år	0	
	<u>4.092.000</u>	

**9 Sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser**

Der er hos andelsboligforeningen afgivet erklæringer om adkomst med henblik på den enkelte andelshavers mulighed for pantsætning af sit andelsbevis.

**Pant i andelsboligforeningens ejendom**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdig af pantsat ejendom

10.560.242

Til sikkerhed for bankengagement er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på 6.933.900kr. med pant i ejendommen.

### NØGLEOPLYSNINGSSKEMA

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I årsregnskabet for Andelsboligforeningen Abildgården, anvendes andels-indskudene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke nødvendigvis til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	Antal	Kvm
B1 Andelsboliger	15	1.428
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	548
Boligareal i alt	<u>15</u>	<u>1.976</u>

C1 Ved opgørelse af andelsafgiften anvendes det oprindelige indskud som fordelingstal.  
Ved opgørelse af boligafgiften anvendes ca. 2/3 efter ejerandele og 1/3 efter antal hoveder som  
C2 fordelingstal.

D1 Andelsboligforeningen er stiftet	År	1985
D2 Ejendommene er opført	År	1985

E1 Andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen.

F1 Ved opgørelse af andelsværdien benyttes den offentlige vurdering.

	Kr.	Kr. pr. kvm
F2 Kontant ejendomsværdi ultimo året	26.500.000	13.411
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.680.106	1.356
F4 Reserver i procent af ejendomsværdien	10,11%	

	Ja	Nej
Andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.		x
Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)		x
Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.		x

**NØGLEOPLYSNINGSSKEMA**

	<u>Kr. pr. kvm</u>
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm.	405
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0
 <b>Andelsboligforeningens drift</b>	
	<u>Kr. i alt</u> <u>Kr. pr. kvm</u>
J1 Årets overskud før afdrag 2020	-98.096    -69
J1 Årets overskud før afdrag 2021	-115.538    -81
J1 Årets overskud før afdrag 2022	92.902    65
 K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-kvm	
	<u>14.238</u>
 K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-kvm	
	<u>2.555</u>
 K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-kvm	
	<u>16.793</u>
	 <u>Kr. pr. kvm</u>
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2020	143
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2021	106
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m2 2022	45
 Der er ikke afholdt vedligeholdelsesudgifter til genopretning/renovering.	
M2 Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2020	0
M2 Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2021	0
M2 Vedl., genopretning og renovering pr. andels kvm, 2022	0
 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens P1 regnskabsmæssige værdi) udgør	
	61%
	 <u>Kr. i alt</u> <u>Kr. pr. kvm</u>
R1 Betalte afdrag 2020	0    0
R1 Betalte afdrag 2021	0    0
R1 Betalte afdrag 2022	0    0



**BUDGET OVERSIGT**  
**FOR 2022 OG 2023**

	Realiseret 2022	Ej revideret Budget	
		2022	2023
<b><u>INDTÆGTER:</u></b>			
Boligafgifter	578.789	583.412	595.335
Øvrige indtægter	22.100	0	10.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>600.889</b>	<b>583.412</b>	<b>605.335</b>
<b><u>OMKOSTNINGER:</u></b>			
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	336.484	296.755	348.635
Udenomsarealer	5.334	9.300	10.500
Drift af fælleshus	82.949	110.150	80.000
Øvrige fællesudgifter	49.234	119.650	156.200
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>474.001</b>	<b>535.855</b>	<b>595.335</b>
<b>RESULTAT FØR PRIORITETSYDELSE</b>	<b>126.888</b>	<b>47.557</b>	<b>10.000</b>
Rente udgifter, bank	1.708	1.000	2.000
Rente udgifter, prioritetsgæld	32.278	32.000	33.000
	33.986	33.000	35.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>92.902</b>	<b>14.557</b>	<b>-25.000</b>
<b>Overskudsfordeling:</b>			
Overført resultat	92.902	14.557	-25.000
	92.902	14.557	-25.000

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Abildgården for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er, at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Resultatopgørelse / Budgetoversigt**

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af budgetoversigten, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

#### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/ indfrielse/ omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående, samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.



**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-15 år	0%

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

**Egenkapital**

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelse indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

**Banklån**

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabets balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

### Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

F1 Ejendommens vurderingsprincip og værdi

Sæt kryds

Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:

Anskaffelsesprisen	
Valuarvurdering	
Offentlig vurdering	X

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	13.411
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.680.106	1.356

	Gns. kr. pr. andels-kvm pr. år
H1 Boligafgift	405

	Gns. kr. pr. andels-kvm
Teknisk andelsværdi	
K1 Andelsværdi	14.238
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.555
K3 Teknisk andelsværdi	16.793

	Ja	Nej
L1 Vedligeholdelse Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

	%
P Friværdi Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	61%