

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Sabro Vænge 59-111, 8471 Sabro
CVR-nr. 32 41 98 52

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.04.20

Jørgen Meinicke

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 25

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro
Sabro Vænge 59-111
8471 Sabro
Hjemmeside: www.abgadekaeret.dk
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 32 41 98 52
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Foreningens stiftelsesår: 1989
Ejendommens opførselsår: 1989

Bestyrelse

Kim Brund Nielsen, formand
Birgit Møller Pedersen
Jørgen Meinicke
Asta Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk 11 og §6, stk 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 30. marts 2020

Bestyrelsen

Kim Brund Nielsen
Formand

Birgit Møller Pedersen

Jørgen Meinicke

Asta Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaveren i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 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.

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. 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 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 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 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 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.

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.

Aarhus, den 30. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Keld Hasle Jakobsen

Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen beliggende Sabro Vænge 59-111, Sabro.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det har været et særdeles travlt år på vedligeholdelsessiden. Vi har fået repareret og malet endestykker på udhæng. Ligeledes er der foretaget reparationer og omfugning af gavl ved nr. 69 samt diverse mindre fuge- og sokkelarbejder. Endelig er dilatationsfuger i murværk blevet omfugget.

2019 blev også året, hvor vi selv har stået for pasning af de grønne områder. Dog har gartneren foretaget den sædvanlige beskæring af træerne. Græsarealerne er blevet klippet med vores nye græsklipper og af frivillige. I forbindelse med de 2 fælles arbejdsdage er der blevet beskåret, klippet, fejjet og ryddet op. Det "grønne udvalg" har virkelig vist sit værd.

Aktivitetsudvalget fik skudt december ind med en fælles julefrokost med god tilslutning.

I det kommende år er det planlagt, at gavlen ved nr 105 skal omfuges. Herudover kommer opførelse af allerede indkøbt skur til vores græsklippemaskine.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 45.868, hvilket beløb foreslås overført til egenkapitalen.

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 2,30 (2,69).

Såfremt andelskronen opgøres til anskaffelsessummen med tillæg af foretagne forbedringer udgør andelskronen 3,21 (3,20).

Der har været handlet 2 andele til prisen i det forløbne år. I den forbindelse fraflyttede et bestyrelsesmedlem, Britta Meldgaard Groth, foreningen og bestyrelsen har valgt ikke at lade sig supplere.

Stigning i ejendomsskatten samt de generelle prisstigninger, gør det nødvendigt at regulere huslejerne med godt 2% i 2020.

Huslejerne foreslås derfor ændret pr. 1. maj 2020 som følger:

Type	boligyldelse	fællesudgifter	henlæggelse til vedligeholdelse	i alt
A	2.640	595	578	3.813
B	2.056	595	452	3.103
C	2.297	595	499	3.391
D	1.640	595	347	2.582
E	2.297	595	499	3.391

Hertil kommer den individuelle opkrævning for extra affaldsudgifter samt for kabel-tv.

Note		Ikke revideret		Ikke revideret	
		budget		budget	
		2019	2019	2018	2020
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Nettoomsætning	1.032.452	1.021.780	996.056	1.047.504
2	Ejendomsomkostninger	-389.549	-413.750	-480.885	-429.800
3	Administrationsomkostninger	-41.677	-47.750	-39.790	-52.500
	Resultat før finansielle poster	601.226	560.280	475.381	565.204
4	Finansielle omkostninger	-555.358	-560.000	-563.897	-565.000
	Finansielle poster i alt	-555.358	-560.000	-563.897	-565.000
	Årets resultat	45.868	280	-88.516	204

Forslag til resultatdisponering

Disponeringsfond	45.868	280	-88.516	204
I alt	45.868	280	-88.516	204

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
5	Grunde og bygninger	24.833.684	24.833.684
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.833.684	24.833.684
	Anlægsaktiver i alt	24.833.684	24.833.684
	Periodeafgrænsningsposter	33.847	34.257
	Tilgodehavender i alt	33.847	34.257
	Indestående i kreditinstitutter	93.289	51.322
6	Likvide beholdninger i alt	93.289	51.322
	Omsætningsaktiver i alt	127.136	85.579
	Aktiver i alt	24.960.820	24.919.263

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Andelsboligforeningskapital	4.430.000	4.430.000
	Afdrag, prioritetsgæld	23.617.859	23.617.859
	Finansielle instrumenter, sikring	-7.684.621	-5.908.100
	Indeksregulering. prioritetsgæld	-6.055.333	-6.055.333
	Disponeringsfond	-7.791.705	-7.837.573
7	Egenkapital i alt	6.516.200	8.246.853
8	Nykredit, tilpasningslån F1	10.750.000	10.750.000
8	Renteswap (se note 10)	7.270.720	5.612.799
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.020.720	16.362.799
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	413.900	295.300
9	Anden gæld	10.000	14.311
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	423.900	309.611
	Gældsforpligtelser i alt	18.444.620	16.672.410
	Passiver i alt	24.960.820	24.919.263

- 10 Afledte finansielle instrumenter
- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Forsikringer
- 14 Nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andelsbolig-forenings-kapital	Afdrag, prioritets-gæld	Finansielle instrumen-ter, sikring	Indeks-regulering prioritets-gæld	Disponeringsf-ond
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18					
Saldo pr. 01.01.18	4.430.000	23.617.859	-5.785.167	-6.055.333	-7.749.057
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-122.933	0	0
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	-88.516
Saldo pr. 31.12.18	4.430.000	23.617.859	-5.908.100	-6.055.333	-7.837.573
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	4.430.000	23.617.859	-5.908.100	-6.055.333	-7.837.573
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.776.521	0	0
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	45.868
Saldo pr. 31.12.19	4.430.000	23.617.859	-7.684.621	-6.055.333	-7.791.705

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Nettoomsætning

Boligafgift	694.836	694.796	670.304	702.432
Fællesudgifter	207.192	196.560	201.792	198.288
Henlæggelse til vedligeholdelse	130.424	130.424	123.960	146.784
I alt	1.032.452	1.021.780	996.056	1.047.504

2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskat	106.748	107.000	101.061	113.000
Elforbrug	7.917	7.500	7.371	8.500
Forsikring	24.004	30.000	25.526	27.000
Reparation og vedligeholdelse	150.378	135.000	200.247	160.000
Renovation	53.515	50.000	50.245	55.500
Renholdelse /vedligeholdelse grønne arealer	46.987	83.000	96.435	65.000
Diverse	0	1.250	0	800
I alt	389.549	413.750	480.885	429.800

3. Administrationsomkostninger

Generalforsamling/møder	4.896	8.000	5.020	6.000
Administration	9.379	7.000	6.308	10.000
Forsikringer	2.924	1.000	820	3.000
Kurser	0	1.000	0	1.000
Kontingenter	5.508	5.500	5.442	5.700
Diverse	709	250	250	800
Modtaget honorar vedrørende venteliste/salg	-10.800	-4.000	-6.800	-4.000
Revisor	29.061	29.000	28.750	30.000
I alt	41.677	47.750	39.790	52.500

4. Finansielle omkostninger

Nykredit	47.741	50.000	65.411	50.000
Renteswap	507.617	510.000	498.486	515.000
I alt	555.358	560.000	563.897	565.000

5. Grunde og bygninger

Beløb i DKK	31.12.19	31.12.18
Ejendommen, matr.nr. 6 co., Sabro By, Sabro		
Købesum 1989 ifølge skøde	22.150.000	22.150.000
Refusion	-214.000	-214.000
Reguleret købesum	21.936.000	21.936.000
Tilgang 1993, p-plads	37.500	37.500
Tilgang 1995, antenneanlæg	70.173	70.173
Tilgang 2002, udbedring af kviste	1.769.458	
Refusion fra Byggeskedefonden	<u>-1.245.897</u>	523.561
Tilgang 2002, udbedring af undertag/tagsten	1.746.314	1.746.314
Tilgang 2003, rest udbedring vedrørende 2002	94.979	94.979
Tilgang 2016, renovering af skure	425.157	425.157
Tilgang i alt	2.897.684	2.897.684
Regnskabsmæssig værdi	24.833.684	24.833.684

6. Likvide beholdninger

Nykredit, nr. 2002072, andelsboligkredit, max. DKK 350.000	93.289	51.322
I alt	93.289	51.322

7. Egenkapital

Andelsboligforeningskapitalen består af:

Type A	5	199.000
Type B	7	155.000
Type C	2	173.200
Type D	5	123.600
Type E	8	173.200
I alt		4.430.000

Beløb i DKK	31.12.19
Værdien af andelskronen andrager pr. 31.12.19	3,21

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone 14.200.821/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2019	6.516.200
Finansielle instrumenter, sikring	7.684.621
I alt	14.200.821

Beløb i DKK	31.12.19
Værdien af andelskronen baseret på offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 31.12.2019	2,30

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone
10.182.516/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2019		6.516.200
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018	28.500.000	0
Bogført værdi	<u>-24.833.684</u>	3.666.316
I alt		10.182.516

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Nykredit, tilpasningslån F1	0	10.750.000	10.750.000	10.750.000
Renteswap (se note 10)	413.900	5.615.000	7.684.620	5.908.099
I alt	413.900	16.365.000	18.434.620	16.658.099

31.12.19	31.12.18
DKK	DKK

9. Anden gæld

Øvrig gæld	10.000	14.311
I alt	10.000	14.311

10. Afledte finansielle instrumenter

Andelsboligforeningen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 10.750.000 og en restløbetid på 19 år til udløb den 30.12.38. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -7.685. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab på t.DKK 1.777, der er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

11. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har indtil 31. december 2016 modtaget årlig støtte fra stat og kommune til dækning af renter vedrørende lån i Realkredit Danmark. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav udgør pr. 31.12.2019 t.DKK 10.415.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelsboligforeningen har pr. 31. december 2019 overfor Nykredit afgivet erklæring om, at ejendommen ikke må pantsættes eller sælges uden tilladelse fra banken.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.750 der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.834.

13. Forsikringer

Ejendommen er forsikret til fuld nyværdi i Codan, police-nr. 900 666 7543, som er en all-risk forsikring og omfatter bl.a. bygningsbrand, restværdi, kortslutning, hus- og grundejer incl. ansvar, udvidet rørskaade, insekt, svamp samt glas og kumme.. Endvidere er der tegnet arbejdsskadeforsikring i If Skadesforsikring, police SP 1751178.

Herudover er der tegnet bestyrelsansvarsforsikring via ABF i Lloyd's London med en forsikringssum på 1.500.000 kr. pr. skade pr. medlemsforening.

Endelig er der tegnet netbankforsikring i Gjensidige Forsikring via Nykredit.

14. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle ved beregning af boligafgift og andelsværdi, og de arealbaserede nøgletal svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Nøgletallene er udarbejdet i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger."

Beløb i DKK	Antal	BBR-areal
Boligtyper:		
Andelsbolig	27	2.445
I alt	27	2.445
	DKK	Gns. DKK pr. m2
Boligyldelse i alt	1.032.452	422
Offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	11.656
Anskaffelsessum (kostpris)	24.833.684	10.157
Foreslået andelsværdi (a)	14.200.821	5.808
Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver (b)	18.317.484	7.492
Teknisk andelsværdi (a+b)	32.518.305	13.300
Friværdi i %	6.516.200	26

14. Nøgletal - fortsat -

DKK pr. m2	2017	2018	2019
Vedligeholdelse pr. m2	39	82	62
Årets resultat pr. m2	-13	-36	19

Beløb i DKK	Oprindelig indskud	Værdi pr. andelskrone	Nuværende andelsværdi	Ny andelsværdi incl. indskud
A	199.000	3,21	636.800	638.790
B	155.000	3,21	496.000	497.550
C	173.200	3,21	554.240	555.972
D	123.600	3,21	395.520	396.756
E	173.200	3,21	554.240	555.972

Udover værdien af andelskronen (3,21) kan de enkelte andelshavere ved salg opnå et beløb opgjort på grundlag af de dokumenterede afholdte forbedringsudgifter fratrukket afskrivninger i forhold til levetid.

Som følge heraf skal der opfordres til, at der løbende føres regnskab med de afholdte forbedringsudgifter.

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Opstillingsform:

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i forhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Nettoomsætning

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

Ejendommens drift

I ejendommens drift indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ejendommens drift.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til kontoromkostninger m.v.

Af- og nedskrivninger

Der foretages ikke afskrivninger på foreningens ejendom.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris eller genvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis andelsboligforeningens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 14 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene er udarbejdet i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger".

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, vedtægternes §14 samt beslutning vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den 30. april 2013.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.