

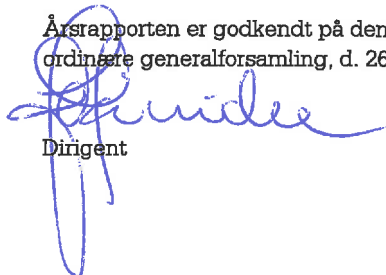
Klient nr. 36.132
Sagarkivering 16

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26. april 2017



Dirigent

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

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

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

Bestyrelse

Vagn Bødker, formand
Mehrdad Sarraf
Jørgen Meinicke

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 19. april 2017

Bestyrelsen


Vagn Bødker
Formand


Mehrdad Sarraf


Jørgen Meinicke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaveren i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningens § 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. 31.12.16 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningens § 5, stk. 11 og § 6, stk 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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

Andelsboligforeningens ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 19. april 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Keld Hasle Jakobsen
Statsaut. revisor

2016 har været præget af meget vedligeholdelsesarbejde. Sokler og fuger er blevet repareret, tagrender rettet op og rensset, fliser på stier samt flere stensætninger ved skure er blevet lagt om. Sidst men ikke mindst skulle vores skure males og i den forbindelse skulle flere brædder udskiftes.

På den ordinære generalforsamling blev det besluttet, at bestyrelsen skulle arbejde videre med en alternativ løsning til renovering/forbedring af skurene, således at fremtidig malerarbejde kunne spares på disse. En løsning med beklædning bestående af HardyPlank blev på efterfølgende ekstraordinær generalforsamling vedtaget.

De mange arbejder gav desværre nogen uro i foreningen og da en kreds af andelshavere indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling, valgte den siddende bestyrelse at stille deres mandater til rådighed.

Projekterne blev diskuteret og klarlagt, men det blev desværre nødvendigt at vælge en ny betyrelse.

En stor tak til den gamle bestyrelse og ikke mindst til Asta Andersen for en kæmpe indsats som formand i perioden.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -390.812.

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 2,60.

Såfremt andelskronen opgøres til anskaffelsessummen med tillæg af foretagne forbedringer udgør andelskronen 3,22.

Markedsværdien af renteswap har i 2016 påvirket egenkapitalen negativt med DKK 1.052.238.

Der har været handlet 1 andel i det forløbne år.

Foreningens husleje har i en meget lang periode været uændret. Ændret afdrags -og omkostningsprofil gør det nødvendigt at ophæve denne politik, herunder også hensættelse til vedligeholdelse.

Huslejerne foreslås derfor ændret pr. 1. juni 2017 som følger:

Type	<u>boligyldelse</u>	<u>fællesudgifter</u>	henlæggelse til <u>vedligeholdelse</u>	<u>i alt</u>
A	2.358	590	467	3.415
B	1.837	590	365	2.792
C	2.052	590	404	3.046
D	1.465	590	280	2.335
E	2.052	590	404	3.046

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

Resultatopgørelse

Nota	2016	Ikke revideret budget 2017	2015
	DKK	DKK	DKK
1 Nettoomsætning	913.032	931.368	913.032
2 Ejendommens drift	-694.484	-386.500	-897.838
3 Administrationsomkostninger	-55.235	-50.500	-46.502
Resultat før finansielle poster	163.313	494.368	-31.308
4 Finansielle indtægter	816	0	9.460
5 Finansielle omkostninger	-554.941	-550.000	-551.817
Finansielle poster i alt	-554.125	-550.000	-542.357
Årets resultat	-390.812	-55.632	-573.665

Forslag til resultatdisponering

Afdrag, prioritetsgæld	0	0	67.868
Indeksregulering, prioritetsgæld	0	0	-564
Disponeringsfond	-390.812	-55.632	-640.969
I alt	-390.812	-55.632	-573.665

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
6	Grunde og bygninger	24.833.684	24.408.527
Materielle anlægsaktiver i alt		24.833.684	24.408.527
	Obligationer	0	48.035
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	48.035
Anlægsaktiver i alt		24.833.684	24.456.562
	Andre tilgodehavender	0	6.304
Tilgodehavender i alt		0	6.304
	Indestående i kreditinstitutter	226.725	991.749
7	Likvide beholdninger i alt	226.725	991.749
Omsætningsaktiver i alt		226.725	998.053
Aktiver i alt		25.060.409	25.454.615

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Andelsboligforeningskapital	4.430.000	4.430.000
	Afdrag, prioritetsgæld	23.617.858	23.617.858
	Finansielle instrumenter, sikring	-6.441.705	-5.389.467
	Indeksregulering, prioritetsgæld	-6.055.333	-6.055.333
	Disponeringsfond	-7.718.316	-7.327.504
8	Egenkapital i alt	7.832.504	9.275.554
9	Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	10.750.000
10	Renteswap	6.134.905	5.155.142
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.884.905	15.905.142
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	306.800	234.325
11	Anden gæld	36.200	39.594
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	343.000	273.919
	Gældsforpligtelser i alt	17.227.905	16.179.061
	Passiver i alt	25.060.409	25.454.615

- 12 Eventualforpligtelser
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Forsikringer
- 15 Nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andelsbolig- forenings- kapital	Afdrag, prioritets- gæld	Finansielle instrumen- ter, sikring	Indeks- regulering. prioritets- gæld	Dispone- ringsfond
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	4.430.000	23.617.858	-5.389.467	-6.055.333	-7.327.504
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.052.238	0	0
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	-390.812
Saldo pr. 31.12.16	4.430.000	23.617.858	-6.441.705	-6.055.333	-7.718.316

	2016 DKK	Ikke revideret budget 2017 DKK	2015 DKK
1. Nettoomsætning			
Boligafgift	506.580	578.183	506.580
Fællesudgifter	285.216	230.360	285.216
Henlæggelse til vedligeholdelse	121.236	122.825	121.236
I alt	913.032	931.368	913.032
2. Ejendommens drift			
Ejendomsskat	94.375	95.000	88.532
Renovation	43.568	44.000	44.152
Forsikringer	28.511	30.000	23.123
Vedligeholdelse	421.913	125.000	672.620
Elforbrug	5.589	7.500	6.545
Vedligeholdelse grønne områder	100.528	85.000	62.866
I alt	694.484	386.500	897.838
3. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling/møder	6.320	8.000	6.216
Administration	7.345	7.500	8.341
Assurance	820	1.000	820
Kurser	0	2.000	732
Kontingenter	5.334	6.000	5.280
Diverse	560	2.000	900
Modtaget honorar vedrørende venteliste	-4.400	-4.000	-3.600
Konsulentassistance	12.069	0	0
Revisor	27.187	28.000	27.813
I alt	55.235	50.500	46.502

	2016 DKK	Ikke revideret budget 2017 DKK	2015 DKK
4. Finansielle indtægter			
Renter, obligationer	600	0	9.460
Løvrigt	216	0	0
I alt	816	0	9.460

5. Finansielle omkostninger

Nykredit	76.680	70.000	82.681
Indeksregulering af indeksslån	0	0	564
Renteswap	478.261	480.000	462.518
Kursregulering af værdipapirer	0	0	6.054
I alt	554.941	550.000	551.817

6. Grunde og bygninger

Beløb i DKK	31.12.16	31.12.15
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 Byggeskadefonden	<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	425.157	0
Tilgang i alt	2.897.684	2.472.527
Regnskabsmæssig værdi	24.833.684	24.408.527

7. Likvide beholdninger

Danske Bank, nr. 303.025, driftskredit	0	591
Nykredit, nr. 2002072, andelsboligkredit, max. DKK 350.000	226.725	991.158
I alt	226.725	991.749

8. Egenkapital

Andelsboligforeningens kapitalen består af:

Beløb i DKK	Antal	Pålydende værdi
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

Beløb i DKK	31.12.16
Værdien af andelskronen andrager pr. 31.12.16	3,22

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone 14.274.209/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2016	7.832.504
Finansielle instrumenter, sikring	6.441.705
I alt	14.274.209

Beløb i DKK	31.12.16
Værdien af andelskronen baseret på offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 31.12.2016	2,60

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone
11.498.821/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2016		7.832.504
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016	28.500.000	0
Bogført værdi	<u>-24.833.683</u>	3.666.317
I alt		11.498.821

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK

9. Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit, tilpasningslån F1	10.750.000	10.750.000
I alt	10.750.000	10.750.000
Gæld til forfald efter 5 år	10.750.000	10.750.000

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.750.000	10.750.000	10.750.000
Renteswap	306.800	4.907.705	6.441.705	5.389.467
I alt	306.800	15.657.705	17.191.705	16.139.467

	31.12.16	31.12.15
	DKK	DKK

11. Anden gæld

Øvrig gæld	36.200	39.594
I alt	36.200	39.594

12. 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. december 2016 DKK 10.559.979.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelsboligforeningen har pr. 31. december 2016 overfor Nykredit afgivet erklæring om, at ejendommen ikke må pantsættes eller sælges uden tilladelse fra banken.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

14. Forsikringer

Ejendommen er forsikret til fuld nyværdi i AIG Europa, police-nr. 0001360144, som er en all-risk forsikring og omfatter bl.a. bygningsbrand, restværdi, kortslutning, hus- og grundejer incl. ansvar, udvidet rørskade, insekt, svamp samt glas og kumme. Der er endvidere tegnet bestyrelsesansvarsforsikring via ABF i Lloyd's London med en forsikringssum på DKK 1.500.000 pr. skade pr. tilsluttet andelsboligforening.

15. 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
Boligydelse i alt	913.032	373
Offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	11.656
Anskaffelsessum (kostpris)	24.833.683	10.157
Foreslået andelsværdi (a)	14.274.211	5.838
Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver (b)	17.001.180	6.953
Teknisk andelsværdi (a+b)	31.275.391	12.792
Friværdi i %		32

15. Nøgletal - fortsat -

DKK pr. m2	2014	2015	2016
Vedligeholdelse pr. m2	24	275	173
Årets afdrag pr. m2	334	28	0
Årets resultat pr. m2	10	-235	-160

Beløb i DKK	Oprindelig indskud	Værdi pr. andelskrone	Nuværende andelsværdi	Ny andelsværdi incl. indskud
A	199.000	3,22	658.690	640.780
B	155.000	3,22	513.050	499.100
C	173.200	3,22	573.292	557.704
D	123.600	3,22	409.116	397.992
E	173.200	3,22	573.292	557.704

Udover værdien af andelskronen (3,22) 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.

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 denne 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.

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 kontoromkostninger m.v.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Der foretages ingen afskrivninger på foreningens ejendom.

Andre finansielle poster

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

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 til geninvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 16 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 8. 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.