

# **Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro**

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

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 3. april 2019

Dirigent



---

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

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro  
Sabro Vænge 59-111  
8471 Sabro  
Hjemmeside: [www.abgadekaeret.dk](http://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  
Britta Meldgaard Groth

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 25. marts 2019

**Bestyrelsen**

Kim Brund Nielsen  
Formand

Birgit Møller Pedersen

Jørgen Meinicke

Asta Andersen

Britta Meldgaard Groth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaveren i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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. 31.12.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens §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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 25. marts 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Keld Hasle Jakobsen  
Statsaut. revisor

På årets generalforsamling måtte vi vælge nye bestyrelsesmedlemmer, idet både formand og sekretær flyttede fra foreningen. Samtidig udvidede vi bestyrelsen, således at der blev et medlem til varetagelse af de grønne områder samt et medlem til varetagelse af de fælles aktiviteter.

Der har i årets løb været afholdt et større vedligeholdelsesarbejde, hvor døre og vinduer er blevet malet. Det var i den forbindelse nødvendigt at udskifte nogle af disse. Herudover har der kun været mindre vedligeholdelsesarbejder.

Alle træer blev beskåret i år, hvilket medførte, at vi af sparehensyn selv klippede buske og hække på fællesarealerne ved de 2 afholdte fælles arbejdsdage.

I det kommende år er der planlagt, at udhæng ved tagene skal repareres og males.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -88.516, hvilket beløb foreslås overført til egenkapitalen.

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 2,69 (2,74).

Såfremt andelskronen opgøres til anskaffelsessummen med tillæg af foretagne forbedringer udgør andelskronen 3,20 (3,22).

Markedsværdien af renteswap har i 2018 påvirket egenkapitalen negativt med DKK 122.933, hvilket har medført et mindre fald i andelskronen.

Der har været handlet 2 andele til prisen i det forløbne år.

Stigning i ejendomsskatten samt de generelle prisstigninger, gør det nødvendigt at regulere huslejerne med ca. 2,5% i 2019.

Huslejerne foreslås derfor ændret pr. 1. maj 2019 som følger:

Type	<u>boligyldelse</u>	<u>fællesudgifter</u>	henlæggelse til <u>vedligeholdelse</u>	<u>i alt</u>
A	2.609	615	504	3.728
B	2.032	615	394	3.041
C	2.271	615	435	3.321
D	1.621	615	302	2.538
E	2.271	615	435	3.321

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



Note	Ikke revideret		Ikke revideret		
	budget		budget		
	2018	2018	2017	2019	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
1	<b>Nettoomsætning</b>	<b>996.056</b>	<b>985.424</b>	<b>934.794</b>	<b>1.021.780</b>
2	Ejendomsomkostninger	-480.885	-391.100	-350.971	-413.750
3	Administrationsomkostninger	-39.790	-49.100	-42.594	-47.750
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>475.381</b>	<b>545.224</b>	<b>541.229</b>	<b>560.280</b>
4	Finansielle omkostninger	-563.897	-560.000	-571.969	-560.000
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-563.897</b>	<b>-560.000</b>	<b>-571.969</b>	<b>-560.000</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-88.516</b>	<b>-14.776</b>	<b>-30.740</b>	<b>280</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Disponerings-fond	-88.516	-14.776	-30.740	280
<b>I alt</b>	<b>-88.516</b>	<b>-14.776</b>	<b>-30.740</b>	<b>280</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
5	Grunde og bygninger	24.833.684	24.833.684
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.833.684</b>	<b>24.833.684</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.833.684</b>	<b>24.833.684</b>
	Periodeafgrænsningsposter	34.257	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>34.257</b>	<b>0</b>
	Indestående i kreditinstitutter	51.322	179.410
6	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>51.322</b>	<b>179.410</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>85.579</b>	<b>179.410</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.919.263</b>	<b>25.013.094</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
	Andelsboligforeningskapital	4.430.000	4.430.000
	Afdrag, prioritetsgæld	23.617.859	23.617.859
	Finansielle instrumenter, sikring	-5.908.100	-5.785.167
	Indeksregulering, prioritetsgæld	-6.055.333	-6.055.333
	Disponeringsfond	-7.837.573	-7.749.057
<b>8</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.246.853</b>	<b>8.458.302</b>
8	Nykredit, tilpasningslån F1	10.750.000	10.750.000
8	Renteswap (se note 10)	5.612.799	5.509.666
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.362.799</b>	<b>16.259.666</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	295.300	275.500
9	Anden gæld	14.311	19.626
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>309.611</b>	<b>295.126</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.672.410</b>	<b>16.554.792</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.919.263</b>	<b>25.013.094</b>

- 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	Disponerings-fond
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	4.430.000	23.617.859	-6.441.705	-6.055.333	-7.718.317
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	656.538	0	0
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	-30.740
Saldo pr. 31.12.17	4.430.000	23.617.859	-5.785.167	-6.055.333	-7.749.057
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

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2018	2018	2017	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK

### 1. Nettoomsætning

Boligafgift	670.304	670.304	578.183	694.796
Fællesudgifter	201.792	191.160	233.786	196.560
Henlæggelse til vedligeholdelse	123.960	123.960	122.825	130.424
I alt	996.056	985.424	934.794	1.021.780

### 2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskat	101.061	100.500	94.916	107.000
Elforbrug	7.371	7.600	7.332	7.500
Forsikring	25.526	30.000	28.901	30.000
Reparation og vedligeholdelse	200.247	125.000	96.404	135.000
Renovation	50.245	43.000	41.848	50.000
Renholdelse /vedligeholdelse grønne arealer	96.435	85.000	81.570	83.000
Diverse	0	0	0	1.250
I alt	480.885	391.100	350.971	413.750

### 3. Administrationsomkostninger

Generalforsamling/møder	5.020	7.500	5.387	8.000
Administration	6.308	7.600	6.379	7.000
Forsikringer	820	1.000	820	1.000
Kurser	0	2.000	0	1.000
Kontingenter	5.442	6.000	5.388	5.500
Diverse	250	1.500	45	250
Modtaget honorar vedrørende venteliste/salg	-6.800	-5.000	-3.800	-4.000
Revisor	28.750	28.500	28.375	29.000
I alt	39.790	49.100	42.594	47.750

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2018	2018	2017	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK

**4. Finansielle omkostninger**

Nykredit	65.411	70.000	79.055	70.000
Renteswap	498.486	490.000	492.914	490.000
I alt	563.897	560.000	571.969	560.000

**5. Grunde og bygninger**

Beløb i DKK	31.12.18	31.12.17
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	51.322	179.410
I alt	51.322	179.410

## 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	31.12.18
Værdien af andelskronen andrager pr. 31.12.18	3,20

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone 14.154.952/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2018	8.246.853
Finansielle instrumenter, sikring	5.908.099
I alt	14.154.952

Beløb i DKK	31.12.18
Værdien af andelskronen baseret på offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 31.12.2018	2,69

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone  
11.913.170/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2018	8.246.853	
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018	28.500.000	0
Bogført værdi	<u>-24.833.684</u>	3.666.316
I alt		11.913.170



**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Nykredit, tilpasningslån F1	0	10.750.000	10.750.000	10.750.000
Renteswap (se note 10)	295.300	4.431.000	5.908.099	5.785.166
I alt	295.300	15.181.000	16.658.099	16.535.166
			31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

**9. Anden gæld**

Øvrig gæld	14.311	19.626
I alt	14.311	19.626

**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 20 år til udløb den 30.12.38. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -5.908. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab på t.DKK 123, 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. 31.12.2018 t.DKK 10.415.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelsboligforeningen har pr. 31. december 2018 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 er 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	996.056	407
Offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	11.656
Anskaffelsessum (kostpris)	24.833.684	10.157
Foreslået andelsværdi (a)	14.154.952	5.789
Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver (b)	16.586.831	6.784
Teknisk andelsværdi (a+b)	30.741.783	12.573
Friværdi i %	8.246.853	33

**14. Nøgletal** - fortsat -

DKK pr. m2	2016	2017	2018
Vedligeholdelse pr. m2	173	39	82
Årets resultat pr. m2	-160	-13	-36

Beløb i DKK	Oprindelig indskud	Værdi pr. andelskrone	Nuværende andelsværdi	Ny andelsværdi incl. indskud
A	199.000	3,20	640.780	636.800
B	155.000	3,20	499.100	496.000
C	173.200	3,20	557.704	554.240
D	123.600	3,20	397.992	395.520
E	173.200	3,20	557.704	554.240

Udover værdien af andelskronen (3,20) 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.

**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 renteomkostninger m.v.

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

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 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 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.

**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.