


Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordnede generalforsamling, d. 24.06.21



Jørgen Meinicke
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus
Tangen 9
8200 Aarhus N

Tel. 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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 kommune
CVR-nr.: 32 41 98 52
Stiftet: 1989. Ejendommen er opført i år 1989
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 24. juni 2021

Bestyrelsen

Kim Brund Nielsen
Formand

Birgit Møller Pedersen

Jørgen Meinicke

Asta Andersen

Bentha Malling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaveren i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplysningerne, 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 24. juni 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Casper Jensby
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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 275 mod DKK 45.868 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.863.176.

2020 har også i vores forening stået i Coornaens tegn: den ordinære generalforsamling måtte udsættes og blev først afholdt i september. Den første fælles arbejdsdag arbejdede vi sammen - men hver for sig, hvorimod der var mere fælles arbejde i efteråret, hvor vi kunne mødes i større flok, og hvor vi sluttede af med grillpølser og en enkelt vand eller øl.

Det har dog været muligt at spille petanque mange eftermiddage hen over sommeren. Derimod har det ikke været muligt at afvikle andre fælles arrangementer, f.eks. julefrokost.

Driftsmæssigt har der desværre været nogle bekostelige vandskader, hvilket medførte ekstra opkrævning på vores bygningsforsikring og dermed en general stigning på denne forsikring i de kommende år.

Herudover er der blevet foretaget en del vedligeholdelsesarbejde. Gavle er blevet repareret og omfuget, og der er blevet udskiftet elastiske fuger omkring vinduer og døre.

Endeligt er vores nye redskabsskur til græsslåmaskinen blevet rejst.

Årets resultat udgør DKK 275, hvilket foreslås overført til egenkapitalen.

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 2,13 (2,30).

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

Der har været handlet 3 andele til prisen i det forløbne år.

Stigning i ejendomsskatten, regulering af forsikringspræmie samt de generelle prisstigninger gør det nødvendigt at regulere huslejerne med ca 1,3% i 2021.

Huslejerne foreslås derfor ændret pr. 1. maj 2021 som følger:

Type	boligyldelse	fællesudgifter	henlæggelse til vedligeholdelse	i alt
A	2.686	597	578	3.861
B	2.092	597	452	3.141
C	2.338	597	499	3.434
D	1.668	597	347	2.612
E	2.338	597	499	3.434

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

Note		Ikke revideret		Ikke revideret	
		budget		budget	
		2020	2020	2019	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Nettoomsætning	1.056.233	1.047.504	1.032.452	1.059.960
2	Ejendomsomkostninger	-473.961	-429.800	-389.547	-450.116
3	Administrationsomkostninger	-42.979	-52.500	-41.679	-53.000
	Resultat før finansielle poster	539.293	565.204	601.226	556.844
4	Finansielle omkostninger	-539.018	-565.000	-555.358	-550.000
	Finansielle poster i alt	-539.018	-565.000	-555.358	-550.000
	Årets resultat	275	204	45.868	6.844

Forslag til resultatdisponering

Disponeringsfond	275	204	45.868	6.844
I alt	275	204	45.868	6.844

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
5	Grunde og bygninger	24.849.816	24.833.684
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.849.816	24.833.684
	Anlægsaktiver i alt	24.849.816	24.833.684
	Periodeafgrænsningsposter	30.463	33.847
	Tilgodehavender i alt	30.463	33.847
	Indestående i kreditinstitutter	80.816	93.289
6	Likvide beholdninger i alt	80.816	93.289
	Omsætningsaktiver i alt	111.279	127.136
	Aktiver i alt	24.961.095	24.960.820

		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Andelsboligforeningskapital	4.430.000	4.430.000
	Afdrag, prioritetsgæld	23.617.859	23.617.859
	Finansielle instrumenter, sikring	-8.337.920	-7.684.621
	Indeksregulering prioritets-gæld	-6.055.333	-6.055.333
	Disponeringsfond	-7.791.430	-7.791.705
	Egenkapital i alt	5.863.176	6.516.200
8	Nykredit, tilpasningslån F1	10.256.600	10.750.000
8	Renteswap (se note 10)	8.337.919	7.270.720
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.594.519	18.020.720
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	493.400	413.900
9	Kreditorer	10.000	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	503.400	423.900
	Gældsforpligtelser i alt	19.097.919	18.444.620
	Passiver i alt	24.961.095	24.960.820
10	Afledte finansielle instrumenter		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Forsikringer		
14	Nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andelsbolig oreningskapi tal	Afdrag, prioritetsgæl d	Finansielle instrumenter, sikring	Indeksreguler ing prioritet s-gæld	Disponerings fond	Egenkapital i alt
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	8.246.853
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.776.521	0	0	-1.776.521
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	45.868	45.868
Saldo pr. 31.12.19	4.430.000	23.617.859	-7.684.621	-6.055.333	-7.791.705	6.516.200
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	4.430.000	23.617.859	-7.684.621	-6.055.333	-7.791.705	6.516.200
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-653.299	0	0	-653.299
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	275	275
Saldo pr. 31.12.20	4.430.000	23.617.859	-8.337.920	-6.055.333	-7.791.430	5.863.176

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2020	2020	2019	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Nettoomsætning				
Boligafgift	702.432	702.432	694.836	713.400
Fællesudgifter	207.017	198.288	207.192	193.212
Henlæggelse til vedligeholdelse	146.784	146.784	130.424	153.348
I alt	1.056.233	1.047.504	1.032.452	1.059.960
2. Ejendomsomkostninger				
Ejendomsskat	112.918	113.000	106.748	120.116
Elforbrug	8.206	8.500	7.917	8.500
Forsikring	43.561	27.000	24.004	47.500
Reparation og vedligeholdelse	209.207	160.000	150.378	145.000
Renovation	56.832	55.500	53.515	58.000
Renholdelse /vedligeholdelse grønne arealer	42.612	65.000	46.985	70.000
Diverse	625	800	0	1.000
I alt	473.961	429.800	389.547	450.116
3. Administrationsomkostninger				
Generalforsamling/møder	2.235	6.000	4.896	5.000
Administration	8.109	10.000	9.379	10.000
Forsikringer	3.003	3.000	2.924	3.000
Kurser	0	1.000	0	1.000
Kontingenter	5.820	5.700	5.508	6.000
Diverse	1.050	800	709	1.000
Modtaget honorar vedrørende venteliste/salg	-8.800	-4.000	-10.800	-5.000
Revisor	31.562	30.000	29.063	32.000
I alt	42.979	52.500	41.679	53.000
4. Finansielle omkostninger				
Nykredit	45.424	50.000	47.741	50.000
Renter, pengeinstitutter	235	0	0	0
Renteswap	493.359	515.000	507.617	500.000
I alt	539.018	565.000	555.358	550.000

5. Grunde og bygninger

Beløb i DKK	31.12.20	31.12.19
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 2020, haveskur	16.132	0
Tilgang i alt	2.913.816	2.897.684
Regnskabsmæssig værdi	24.849.816	24.833.684

6. Likvide beholdninger

Nykredit, nr. 2002072, andelsboligkredit, max. DKK 350.000	80.816	93.289
I alt	80.816	93.289

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	31.12.20
Værdien af andelskronen andrager pr. 31.12.20	3,21

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone 14.201.095/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2020	5.863.176
Finansielle instrumenter, sikring	8.337.919
I alt	14.201.095

Beløb i DKK	31.12.20
Værdien af andelskronen baseret på offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 31.12.2020	2,13

der fremkommer således:

Værdien af oprindelig indskudt andelskrone 9.458.213/4.430.000

Egenkapitalen pr. 31/12 2020		5.863.176
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018	28.500.000	0
Bogført værdi	-24.849.815	3.650.185
Kursregulering af prioritetsgæld	0	-55.148
I alt		9.458.213

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Nykredit, tilpasningslån F1	493.400	10.750.000	10.750.000	10.750.000
Renteswap (se note 10)	0	8.337.919	8.337.919	7.684.620
I alt	493.400	19.087.919	19.087.919	18.434.620

31.12.20
DKK

31.12.19
DKK

9. Kreditorer

Øvrig gæld	10.000	10.000
I alt	10.000	10.000

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 løbetid på 18 år til udløb den 30.12.38. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 8.338. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab på t.DKK 653, der er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

11. Eventualforpligtelser

Andre Garantiforpligtigelser:

Andelsforeningen 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 31.12.2020 t.DKK 10.415.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtigelser med deres indsakud.

Andelsboligforeningen har pr 31. december 2020 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 24.850..

13. Forsikringer

Ejendommen er forsikret til fuld nyværdi i Tryg-forsikring police-nr. 657 378-052, 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	1.056.223	432
Offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	11.656
Anskaffelsessum (kostpris)	24.849.815	10.164
Foreslået andelsværdi (a)	14.201.095	5.808
Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver (b)	18.986.639	7.766
Teknisk andelsværdi (a+b)	33.187.734	13.574
Friværdi i %	5.863.176	24

14. Nøgletal - fortsat -

DKK pr. m2	2018	2019	2020
Vedligeholdelse pr. m2	82	62	86
Årets resultat pr. m2	-36	19	0

Beløb i DKK	Oprindelig indskud	Værdi pr. andelskrone	Nuværende andelsværdi	Ny andelsværdi inkl. indskud
A	199.000	3,21	638.790	638.790
B	155.000	3,21	497.550	497.550
C	173.200	3,21	555.972	555.972
D	123.600	3,21	396.756	396.756
E	173.200	3,21	555.972	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 basisværdi 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 under reserve for sikringstransaktioner. 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 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og produktionsomkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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 -

Gældsforpligtigelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til basisværdi.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Brund Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-359699425812

IP: 83.95.xxx.xxx

2021-06-24 04:12:50Z

NEM ID 

Bentha Malling

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-631037985406

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-06-24 08:23:45Z

NEM ID 

Jørgen Meinicke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-802794042183

IP: 83.95.xxx.xxx

2021-06-24 13:56:15Z

NEM ID 

Asta Bøgebjerg Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-148924276369

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-26 12:32:33Z

NEM ID 

Birgit Møller Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

Casper Jensby

Statsautoriseret revisor

Afventer
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>