

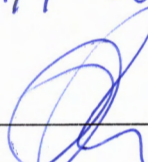
A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 22
4180 Sorø

CVR-nummer 30 26 38 39

Årsrapport 2022
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 27/4 - 2023

Dirigent


Per R. Andersen
Advokat/dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	20

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 22
4180 Sorø

CVR-nummer: 30 26 38 39
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Stiftelsesdato: 1. januar 2006
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. Lynge By, Lynge 10bl m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Frederiksberg Have.

Bestyrelse

Søren Gustavsen, formand
Ann-Merete Sjøberg
Erik Larsen
Kirsten Munk

Pengeinstitut

Nykredit

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktperson

Christian Fuglsbjerg

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for A/B Frederiksberg Have.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

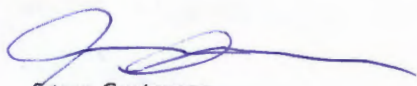
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 11. april 2023

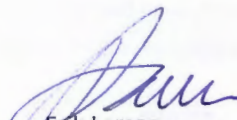
Bestyrelsen:



Søren Gustavsen
Formand



Ann-Merete Sjøberg



Erik Larsen



Kirsten Munk

Til medlemmerne i A/B Frederiksberg Have

Vi har udført review af årsregnskabet for A/B Frederiksberg Have for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til bestyrelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion med forbehold

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold

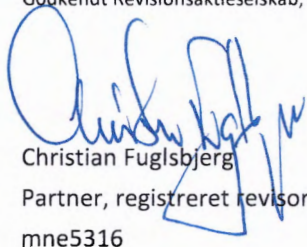
Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at andelsboligforeningen i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt review.

Slagelse den d. 11. april 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01


Christian Fuglsbjerg
Partner, registreret revisor
mne5316

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
Perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022				
1	Indtægter, andelshavere	1.500.648	1.616.890	1.650.720
2	Andre indtægter	11.400	3.600	600
	Indtægter	1.512.048	1.620.490	1.651.320
3	Ejendomsskat og forsikringer	187.193	182.999	190.724
4	Forbrugsafgifter	75.096	83.582	80.501
5	Renholdelse og udenomsarealer	29.110	35.686	42.283
6	Vedligeholdelse, løbende	116.911	7.391	21.191
7	Vedl., genopretning og reovering	25.023	57.541	57.542
8	Administrationsomkostninger	26.437	29.637	37.762
9	Øvrige foreningsomkostninger	21.127	16.832	16.832
	Omkostninger i alt	480.897	413.668	446.835
	Resultat før finansielle poster	1.031.151	1.206.822	1.204.485
10	Finansielle omkostninger	565.720	568.536	574.572
	Finansielle poster, netto	-565.720	-568.536	-574.572
	Årets resultat	465.431	638.284	629.913
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	439.491	0	0
	Overført resultat	25.940	638.286	629.913
	Disponeret i alt	465.431	638.286	629.913
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	465.431	638.286	629.913
	Betalte prioritetsafdrag	-356.306	-350.000	-350.242
	Likviditetsresultat i alt	109.125	288.286	279.671

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver pr. 31. december 2022			
11	Ejendommen matr. nr. Lyngby, Lyngby 10bl m.fl.	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>
	Anlægsaktiver	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>
	Restance, andelshavere	<u>5.775</u>	<u>22.320</u>
	Tilgodehavender	<u>5.775</u>	<u>22.320</u>
12	Likvide beholdninger	<u>1.867.251</u>	<u>1.200.297</u>
	Omsætningsaktiver	<u>1.873.026</u>	<u>1.222.617</u>
	Aktiver	<u>40.716.351</u>	<u>40.065.942</u>

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Passiver pr. 31. december 2022			
	Andelsindskud	10.092.000	10.092.000
	Overført resultat m.v.	2.778.268	2.752.328
	Egenkapital før andre reserver	<u>12.870.268</u>	<u>12.844.328</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.119.491	680.000
	Andre reserver	<u>1.119.491</u>	<u>680.000</u>
	Egenkapital inkl. andre reserver	<u>13.989.759</u>	<u>13.524.328</u>
13	Prioritetsgæld	25.772.760	26.135.235
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>25.772.760</u>	<u>26.135.235</u>
13	Prioritetsgæld	362.475	356.306
	Forudbetalt boligafgift og leje	10.500	11.550
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	545.298	0
14	Øvrig gæld	35.559	38.523
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>953.832</u>	<u>406.379</u>
	Gældsforpligtelser	<u>26.726.592</u>	<u>26.541.614</u>
	Passiver i alt	<u>40.716.351</u>	<u>40.065.942</u>
15	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2022	2021
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>10.092.000</u>	<u>10.092.000</u>
	<u>10.092.000</u>	<u>10.092.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.752.328	2.122.415
Rest af årets resultat	<u>25.940</u>	<u>629.913</u>
	<u>2.778.268</u>	<u>2.752.328</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>12.870.268</u>	<u>12.844.328</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	680.000	680.000
Reserveret i året	<u>439.491</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom i alt	<u>1.119.491</u>	<u>680.000</u>
Egenkapital i alt	<u>13.989.759</u>	<u>13.524.328</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2022 DKK	Budget 2022 DKK (ej revideret)	Realiseret 2021 DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift	1.500.648	1.616.890	1.650.720
	I alt	1.500.648	1.616.890	1.650.720
2	Andre indtægter			
	Gebyr, arbejdsdage	1.800	0	0
	Gebyr, venteliste	600	600	600
	Honorar ved salg af andel	9.000	3.000	0
	I alt	11.400	3.600	600
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	158.999	158.999	158.999
	Forsikringer	28.194	24.000	31.725
	I alt	187.193	182.999	190.724
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	63.174	63.174	60.093
	Vejbelysning	11.922	20.408	20.408
	I alt	75.096	83.582	80.501
5	Renholdelse og udenomsarealer			
	Snerydning	29.110	35.686	42.283
	I alt	29.110	35.686	42.283
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Låseservice	1.427	0	13.800
	Elektriker	0	566	566
	Småanskaffelser	10.596	900	900
	Maler	34.584	1.188	1.188
	Gartner	14.939	4.520	4.520
	Tømrer	50.170	0	0
	Arbejdsweekender	124	217	217
	VVS	3.102	0	0
	Træbehandling	1.969	0	0
	I alt	116.911	7.391	21.191
7	Vedl., genopretning og renovering			
	Elektriker	0	14.197	14.197
	Udearealer	25.023	43.344	43.345
	I alt	25.023	57.541	57.542

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2022	2022	2021
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
8	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	18.125
	Revisor, regulering tidligere år	1.875	0	3.625
	Gebyrer m.v.	1.577	1.062	3.062
	Advokat	0	5.000	5.000
	Konsulentbistand	0	590	4.965
	Bogføringssystem	2.985	2.985	2.985
	I alt	26.437	29.637	37.762
9	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	8.481	5.184	5.184
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	10.295	1.947	1.947
	Arrangementer og fællesarbejdsdag	1.741	9.501	9.501
	Gaver og blomster	610	200	200
	I alt	21.127	16.832	16.832
10	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	6.421	0	6.035
	Prioritetsrenter og bidrag	559.299	568.536	568.537
	I alt	565.720	568.536	574.572

Note	Noter til balance		2022 DKK	2021 DKK		
11	Ejendommen matr. nr. Lynge By, Lynge 10bl m.fl.					
	Kostpris pr. 1. januar		38.843.325	38.843.325		
	Kostpris pr. 31. december		38.843.325	38.843.325		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		38.843.325	38.843.325		
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012		39.000.000	39.000.000		
12	Likvide beholdninger					
	Nykredit, driftskonto		1.867.251	1.200.297		
	I alt		1.867.251	1.200.297		
13	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
	Nykredit A/S 0011, rente 1,7204%	307.894	356.306	9.461.667	12.060.235	12.416.541
	Nykredit A/S 0012, rente 1%	251.405	0	9.826.039	14.075.000	14.075.000
	Prioritetsgæld i alt	559.299	356.306	19.287.706	26.135.235	26.491.541
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				362.475	356.306
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				25.772.760	26.135.235
					26.135.235	26.491.541
	Restgæld efter 5 år				24.258.995	24.647.236
	Informationer om indregnede lån:					
	Nykredit A/S, kontantlån 0011. Hovedstol kr. 13.281.000. Fast rente. Restløbetid 26 ½ år. Næste års afdrag udgør kr. 362.475.					
	Nykredit A/S, obligationslån 0012. Hovedstol kr. 14.075.000, afdragsfrit. Restløbetid 27 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.					
14	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance				20.000	18.125
	Kreditorer				15.559	20.398
	I alt				35.559	38.523

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 15 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt DKK 1.730.000 med pant i foreningens ejendom, som i årsregnskabet er indregnet med DKK 38.843.325. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev nominelt DKK 27.356.000 til sikkerhed for prioritetsgæld, som i årsregnskabet er indregnet med DKK 26.135.235

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen aftaler om rentesikring (renteswap)

Forsikringsforhold

Bestyrelsen oplyser, at der er tegnet følgende ansvarsforsikringer i henhold til vedtægternes bestemmelser:

Husejeransvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 10.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, med en selvrisiko på DKK 15.000 af enhver skade. Beløbende indeksreguleres ikke.

Bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 2.500.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, med en selvrisiko på DKK 15.000 af enhver skade. Beløbende indeksreguleres ikke.

Beregning af andelsværdi

Note 16 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 14:

	2022 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	
Foreningens egenkapital	<u>12.870.268</u>
Værdi af indskudt andelskrone	<u>1,28</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)	<u>1,27</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Antal	Oprindelig indskud pr. andel	Oprindelig indskud i alt	2022 pr. stk. DKK	2022 i alt DKK	2021 pr. stk. DKK	2021 i alt DKK
Små	4	398.000	1.592.000	507.567	2.030.268	499.051	1.996.204
Store	20	425.000	8.500.000	542.000	10.840.000	532.906	10.658.124
I alt			10.092.000		12.870.268		12.654.328

Foreningens seneste offentlige ejendomsvurdering er gyldig den 1. juli 2020. Denne vurdering vil eventuelt blive anvendt på et senere tidspunkt, som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien ja. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 3 (fastholdt værdi).

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2024.

Nøgleoplysninger

Note 17 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Frederiksberg Have anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2022

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	24	2.127	2.127	2.127
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	24	2.127	2.127	2.127

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2006
D2 Ejendommens opførelses år	2007

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Ikke relevant.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien	X		

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.843.325	18.262

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Andre reserver (F3) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.119.491	526

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,8%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)				Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	112.549	x 12	/	2.127	635
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	2.127	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/	2.127	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m ²	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	291	296	219

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.051	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.685	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	17.736	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2020 DKK pr. m ²	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	11	10	55
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	27	12
M3 Vedligeholdelse i alt	61	37	67

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31,2%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	162	165	168

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	18.336	18.336
Anskaffelsessum (kostpris)	18.262	18.262
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.685	11.685
Foreslået andelsværdi	6.051	6.051
Reserver uden for andelsværdi	526	526
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		635
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		27
Finansielle poster, netto		40
Afdrag		25
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

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

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.