

A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 5
4180 Sorø

CVR-nummer 30 26 38 39

Årsrapport 2024
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 23/4 2025

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewpåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	19

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 5
4180 Sorø

CVR-nummer:	30 26 38 39
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato:	1. januar 2006
Matrikelnummer:	Ejendommen matr. nr. Lynge By, Lynge 10bl m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Frederiksberg Have.

Bestyrelse

Ann-Merete Sjøberg, formand
Jette Nielsen
Helen Kristiansen
Kirsten Munk

Pengeinstitut

Nykredit

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktpersoner

Claus Dyrelund Johansen
Susanne Diemer

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 19. februar 2025

Bestyrelsen:


Ann-Merete Sjøberg
Formand


Jette Nielsen


Kirsten Munk


Helen Kristiansen

Den uafhængige revisors reviewpåtegning

Til medlemmerne i A/B Frederiksberg Have

Vi har udført review af årsregnskabet for A/B Frederiksberg Have for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 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 19. februar 2025

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Claus Dyrelund Johansen

Partner, statsautoriseret revisor

mne51485

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024				
1	Indtægter, andelshavere	1.643.136	1.649.136	1.571.904
2	Andre indtægter	15.000	10.000	15.200
	Indtægter	1.658.136	1.659.136	1.587.104
3	Ejendomsskat og forsikringer	189.383	183.582	197.967
4	Forbrugsafgifter	81.086	70.000	56.907
5	Renholdelse og udenomsarealer	29.094	52.800	37.076
6	Vedligeholdelse, løbende	100.190	144.313	147.931
7	Vedl., genopretning og renovering	20.244	10.000	11.529
8	Administrationsomkostninger	77.877	82.000	51.372
9	Øvrige foreningsomkostninger	18.951	25.000	20.093
	Omkostninger i alt	516.825	567.695	522.875
	Resultat før finansielle poster	1.141.311	1.091.441	1.064.229
10	Finansielle indtægter	11.352	6.000	6.506
11	Finansielle omkostninger	540.342	545.000	549.902
	Finansielle poster, netto	-528.990	-539.000	-543.396
	Årets resultat	612.321	552.441	520.833
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	250.000	250.000	260.000
	Overført resultat	362.321	302.441	260.833
	Disponeret i alt	612.321	552.441	520.833
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	612.321	552.441	520.833
	Betalte prioritetsafdrag	-368.752	-368.000	-362.476
	Likviditetsresultat i alt	243.569	184.441	158.357

		2024	2023
Note	Balance	DKK	DKK
	Aktiver pr. 31. december 2024		
12	Ejendommen matr. nr. Lynge By, Lynge 10bl m.fl.	38.843.325	38.843.325
	Materielle anlægsaktiver	38.843.325	38.843.325
	Anlægsaktiver	38.843.325	38.843.325
	Restance, andelshavere	0	5.775
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.475
	Tilgodehavender	0	7.250
13	Likvide beholdninger	1.743.702	1.525.430
	Omsætningsaktiver	1.743.702	1.532.680
	Aktiver i alt	40.587.027	40.376.005

		2024	2023
Note	Balance	DKK	DKK
	Passiver pr. 31. december 2024		
	Andelsindskud	10.092.000	10.092.000
	Overført resultat m.v.	3.401.422	3.039.101
	Egenkapital før andre reserver	13.493.422	13.131.101
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.629.491	1.379.491
	Andre reserver	1.629.491	1.379.491
	Egenkapital inkl. andre reserver	15.122.913	14.510.592
14	Prioritetsgæld	25.028.870	25.404.007
	Langfristede gældsforpligtelser	25.028.870	25.404.007
14	Prioritetsgæld	375.137	368.752
	Forudbetalt boligafgift og leje	17.250	23.000
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	149	93
15	Øvrig gæld	42.708	69.561
	Kortfristede gældsforpligtelser	435.244	461.406
	Gældsforpligtelser	25.464.114	25.865.413
	Passiver i alt	40.587.027	40.376.005
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

	2024	2023
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	10.092.000	10.092.000
	10.092.000	10.092.000
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.039.101	2.778.268
Rest af årets resultat	362.321	260.833
	3.401.422	3.039.101
Egenkapital før andre reserver	13.493.422	13.131.101
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	1.379.491	1.119.491
Reserveret i året	250.000	260.000
	1.629.491	1.379.491
Egenkapital i alt	15.122.913	14.510.592

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	1.643.136	1.649.136	1.571.904
	I alt	1.643.136	1.649.136	1.571.904
2	Andre indtægter			
	Honorar ved salg af andel	15.000	10.000	15.200
	I alt	15.000	10.000	15.200
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	148.535	147.235	158.999
	Forsikringer	40.848	36.347	38.968
	I alt	189.383	183.582	197.967
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	68.905	60.000	56.318
	Vejbelysning	12.181	10.000	589
	I alt	81.086	70.000	56.907
5	Renholdelse og udenomsarealer			
	Snerydning	29.094	52.800	37.076
	I alt	29.094	52.800	37.076
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	2.958	0	2.280
	Småanskaffelser	0	0	451
	Kloak og faldstammer	851	0	0
	Maler	62.313	62.313	37.250
	Gartner	8.088	0	3.814
	Tømrer	0	0	38.778
	Arbejdsweekender	0	0	350
	Gasserviceaftale	25.980	82.000	65.008
	I alt	100.190	144.313	147.931
7	Vedl., genopretning og renovering			
	Udearealer	12.546	8.000	8.203
	Genanbringelser	7.698	2.000	3.326
	I alt	20.244	10.000	11.529

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2024	2024	2023
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
8	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.750	23.000	21.875
	Revisor, regulering tidligere år	0	0	7.181
	Gebyrer m.v.	1.827	2.000	1.373
	Advokat	6.250	7.000	6.250
	Bogføringsassistance	21.950	22.000	7.981
	Bogføringssystem	6.272	7.000	4.722
	EDB omkostninger og hjemmeside	5.015	5.000	1.990
	Honorar besigtigelse andelsboliger	13.813	16.000	0
	I alt	77.877	82.000	51.372
9	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	5.808	6.000	6.358
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	4.620	15.000	12.739
	Arrangementer og fællesarbejdsdag	2.748	4.000	996
	Tab fraflyttet andelshaver	5.775	0	0
	I alt	18.951	25.000	20.093
10	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	11.352	6.000	6.506
	I alt	11.352	6.000	6.506
11	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	540.342	545.000	549.902
	I alt	540.342	545.000	549.902

Note	Noter til balance	2024 DKK	2023 DKK
12	Ejendommen matr. nr. Lynge By, Lynge 10bl m.fl. Kostpris pr. 1. januar Kostpris pr. 31. december Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	 38.843.325 <u>38.843.325</u> <u>38.843.325</u> 39.000.000	 38.843.325 <u>38.843.325</u> <u>38.843.325</u> 39.000.000
13	Likvide beholdninger Nykredit, driftskonto Nykredit, aftalelån I alt	 738.802 1.004.900 <u>1.743.702</u>	 1.525.430 0 <u>1.525.430</u>
14	Prioritetsgæld Prioritetsgæld Renter og bi- 		

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som i årsregnskabet er indregnet med TDKK 25.404, er der tinglyst ejerpantebrev nominelt TDKK 1.730 og nominelt TDKK 27.356 med pant i foreningens ejendom, som i årsregnskabet er indregnet med TDKK 38.843.

Eventualforpligtigelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 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 erhverv 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 erhverv skade. Beløbende indeksreguleres ikke.

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 14:

	2024 DKK	2024 DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		13.493.422
Hensættelse til konjunktur		-4.000.000
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>9.493.422</u>
Ejendommens kostpris	-38.843.325	
Ejendommens offentlige vurdering	39.000.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	8.618.126	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.404.007	
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.226.641	12.952.167
Reguleret egenkapital		<u>22.445.589</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>2,22</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling – litra a, anskaffelsessum)		<u>1,30</u>

Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering

Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024

Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012

Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012 39.000.000

Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012 47.618.126

Pristalsreguleringen udgør 8.618.126

Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100) 98,2

Nettoprisindeks for oktober 2024 (2015 = 100) 119,9

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolignr.	Antal	Oprindelig indskud pr. andel	Oprindelig indskud i alt	2024 pr. stk. DKK	2024 i alt DKK	2023 pr. stk. DKK	2023 i alt DKK
Små	4	398.000	1.592.000	885.191	3.540.763	517.854	2.071.414
Store	20	425.000	8.500.000	945.241	18.904.826	552.984	11.059.687
I alt			10.092.000		22.445.589		13.131.101

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2026.

Nøgleoplysninger

Note 18 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.

31-12-2024

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal 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
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
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. 31.12.2024 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	47.618.126	22.387

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.629.491	766

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,4%

	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-m2 pr. år
H1 Boligafgift	136.928 x 12 / 2.127	773
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)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	219	245	288

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	10.553	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.152	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	21.705	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	55	70	47
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	5	10
M3 Vedligeholdelse i alt	67	75	57

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)	34,4%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2022 DKK pr. m ²	2023 DKK pr. m ²	2024 DKK pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	168	170	173

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
Offentlig ejendomsvurdering inkl. pristalsregulering	22.387	22.387
Anskaffelsessum (kostpris)	18.262	18.262
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	11.152	11.152
Foreslået andelsværdi	10.553	10.553
Reserver uden for andelsværdi	766	766
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		773
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		59
Finansielle poster, netto		78
Afdrag		-54
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Frederiksberg Have for 2024 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter vedrører renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 nettosalgpris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

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 18, 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.