

Andelsboligforeningen Præstelodden

Præstelodden 22

4180 Sorø

CVR-nummer 28 24 02 87

Årsrapport 2018

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 24. april 2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	19

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Præstelodden

Præstelodden 22

4180 Sorø

CVR-nummer: 28 24 02 87

Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Stiftelsesdato: 1. januar 2004

Bestyrelse

Bo Nielsen, formand

Preeben Christensen

Niels K. Hansen

Willy Nielsen

Allan Bergen

Administrator

Dreist Advokater A/S v/advokat Claus N. Kristiansen

Søndre Allé 11

4600 Køge

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Revision

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Præstelodden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 30. marts 2019

Administrator



Dreist Advokater A/S v/advokat Claus N. Kristiansen

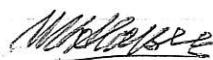
Bestyrelsen



Bo Nielsen
Formand



Preben Christensen



Niels K. Hansen



Willy Nielsen



Allan Bergen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Præstelodden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Præstelodden for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 selskabet 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 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 regnskab 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse den 30. marts 2019

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR 29 91 98 01

Jesper Risom

Registreret revisor

mne15744

Note	Resultatopgørelse for 2018	Realiseret	Budget	Realiseret
		2018	2018	2017
		DKK	DKK (ej revideret)	DKK
1	Boligafgift	3.152.500	3.131.200	3.138.100
	Indtægter	3.152.500	3.131.200	3.138.100
2	Ejendomsskat og forsikringer	182.971	175.472	175.468
3	Forbrugsafgifter	81.273	85.095	82.111
4	Vedligeholdelse	308.278	80.000	93.277
5	Administrationsomkostninger	93.382	84.350	84.969
6	Øvrige foreningsomkostninger	47.213	59.500	39.303
	Omkostninger i alt	713.116	484.417	475.127
	Resultat før finansielle poster	2.439.384	2.646.783	2.662.973
7	Finansielle omkostninger	1.090.410	1.157.515	1.132.743
	Årets resultat	1.348.974	1.489.268	1.530.230
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	54.000	54.000	54.000
	Anvendt vedligeholdelse	0	0	-26.171
	Betalte prioritetsafdrag	1.319.045	1.319.045	1.307.854
	Overført restandel af årets resultat	-24.072	116.223	194.547
	Disponeret i alt	1.348.974	1.489.268	1.530.230

Andelsboligforeningen Præstelodden

Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
8	Ejendommen, Præstelodden 1-45	59.500.000	50.000.000
	Materielle anlægsaktiver	59.500.000	50.000.000
	Anlægsaktiver	59.500.000	50.000.000
9	Andre tilgodehavender	66.191	65.345
	Periodeafgrænsningsposter	3.404	2.100
	Tilgodehavender	69.595	67.445
10	Likvide beholdninger	2.004.053	1.527.221
	Omsætningsaktiver	2.073.649	1.594.666
	Aktiver	61.573.649	51.594.666

Andelsboligforeningen Præstelodden

Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
	Andelsindskud	11.900.000	11.900.000
11	Overført resultat m.v.	2.494.862	-8.300.111
	Egenkapital før andre reserver	14.394.862	3.599.889
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	717.796	663.796
	Andre reserver	717.796	663.796
	Egenkapital	15.112.658	4.263.685
13	Prioritetsgæld	45.943.100	47.262.146
	Forudbetalt boligafgift og leje	38.250	30.600
14	Anden gæld	479.640	38.236
	Gældsforpligtelser	46.460.991	47.330.982
	Passiver i alt	61.573.649	51.594.666
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgleoplysninger		
17	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2018	Realiseret	Budget	Realiseret
		2018	2018	2017
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Boligafgift			
	Boligafgift	3.121.200	3.121.200	3.121.200
	Lejeindtægt fælleshus	11.300	10.000	6.900
	Indtægter vedrørende salg	20.000	0	10.000
	I alt	3.152.500	3.131.200	3.138.100
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	145.532	140.800	140.795
	Forsikringer	37.439	34.672	34.672
	I alt	182.971	175.472	175.468
3	Forbrugsafgifter			
	El, fællesmåler	16.695	16.495	16.495
	Renovation	70.399	68.600	68.598
	Vand og spildevandsafgifter	-5.821	0	-2.982
	I alt	81.273	85.095	82.111
4	Vedligeholdelse			
	Vedligeholdelse	286.203	50.000	65.360
	Vedligeholdelse udenomsarealer	19.995	30.000	25.837
	Energimærke/tilstandsrapport	2.080	0	2.080
	I alt	308.278	80.000	93.277
5	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	66.828	60.000	60.556
	Revisorhonorar	19.500	19.250	19.250
	Porto og gebyrer	1.989	1.100	557
	Kontorartikler	5.065	4.000	4.606
	I alt	93.382	84.350	84.969
6	Øvrige foreningsomkostninger			
	Kontingent ABF	9.294	8.000	9.226
	Fælleshus, driftsudgifter	35.421	30.000	27.406
	Møder og repræsentation	2.198	1.500	1.420
	Kursusudgifter	300	0	1.251
	Diverse uforudsete udgifter	0	20.000	0
	I alt	47.213	59.500	39.303

Note	Noter til resultatopgørelse for 2018	Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
		DKK	DKK (ej revideret)	DKK
7	Finansielle omkostninger			
	Terminsydelse	1.090.404	1.157.515	1.125.243
	Renter, pengeinstitutter	7	0	0
	Låneomkostninger	0	0	7.500
	I alt	1.090.410	1.157.515	1.132.743

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
8	Ejendommen, Præstelodden 1-45		
	Kostpris pr. 1. januar	59.500.000	59.500.000
	Kostpris pr. 31. december	<u>59.500.000</u>	<u>59.500.000</u>
	Værdireguleringer pr. 1. januar	9.500.000	9.500.000
	Årets værdiregulering	<u>-9.500.000</u>	<u>0</u>
	Værdireguleringer pr. 31. december	<u>0</u>	<u>9.500.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>59.500.000</u>	<u>50.000.000</u>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	<u>62.000.000</u>	<u>62.000.000</u>
9	Andre tilgodehavender		
	Tilgodehavende vand 2017	0	64.594
	Tilgodehavende vand 2018	65.460	0
	Tilgodehavende fælleshuset	731	751
	I alt	<u>66.191</u>	<u>65.345</u>
10	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	1.626	1.124
	Nordea 6877 793816	2.001.229	1.519.198
	Foreningskonto 6278 738971	1.199	6.899
	I alt	<u>2.004.053</u>	<u>1.527.221</u>
11	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	-8.300.111	-9.802.512
	Betalte prioritetsafdrag	1.319.045	1.307.854
	Rest af årets resultat	<u>-24.072</u>	<u>194.547</u>
	Overført af årets resultat	-7.005.138	-8.300.111
	Tilbageførsel nedskrivning ejendom	<u>9.500.000</u>	<u>0</u>
	I alt	<u>2.494.862</u>	<u>-8.300.111</u>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	663.796	635.967
	Overført	54.000	54.000
	Anvendt vedligeholdelse	0	-26.171
	I alt	<u>717.796</u>	<u>663.796</u>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
13	Prioritetsgæld		
	Nordea Kredit - kontant annuitet 2,0000 %	30.012.032	30.779.830
	Nordea Kredit - Rentetilpasning F5 0,2808 %	15.931.068	16.482.316
	I alt	45.943.100	47.262.146
	Kursværdi af prioritetsgæld	46.901.298	48.247.562
14	Anden gæld		
	Kreditorer	111.015	23.611
	Mellemregning i forbindelse med salg nr. 5	4.000	0
	Deponering ved salg	350.000	0
	Skyldig revisor	14.625	14.625
	I alt	479.640	38.236

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 15 Eventualposter og forpligtelser mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitut, DKK 45.943.100, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 59.500.000.

Hæftelsesforhold

Jfr. vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. jfr. dog stk. 2.

Jfr. vedtægternes § 5.2 – for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5.1 personligt og sporadisk med op til 125 % (delvist solidarisk) efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Den enkelte andelshaver er forpligtet til at underskrive selvstændig selvskyldnerkautionserklæring om hæftelse for lån, hvis kreditor forlanger det

Nøgleoplysninger

Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Præstelodden 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. 640 af 30. maj 2018 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:

	31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	34	3.570	3.570	3.570
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	34	3.570	3.570	3.570

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold til andelshavernes andel i foreningens formue. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	X	
E2			

Nøgleoplysninger

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	59.500.000	16.667

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	717.796	201

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

	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

Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	260.100	x 12	/3.570	874
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	0	0

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	26	429	378

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	4.032	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	12.433	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	16.465	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og re-novering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	21	26	86
M2 Vedligeholdelse, genopretning og re-novering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	21	26	86

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)	22%

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	366	369

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

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

Beregning med udgangspunkt i anskaffelsessum

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2018 DKK	2018 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.394.862
	Ejendommens anskaffelsessum	59.500.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-59.500.000	0
			<u>14.394.862</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,21</u>
		2018	2017
	Fordelt på andele: 14.394.862 / 34	<u>423.378</u>	<u>385.291</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstelodden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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 henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi svarende til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018¹ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

¹ Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.