

ORIGINAL

**Andelsboligforeningen
Æblegården, Holbæk**

Æblevang, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 19/4 2018

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk.

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


Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2017.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2017, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Holbæk, den 13. marts 2018

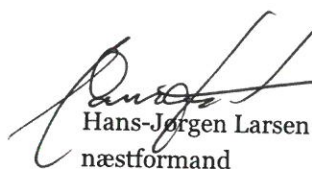
Administrator


Karsten Krüger
adm. direktør


Inge Nielsen

Bestyrelse


Ruth Frandsen
formand


Hans-Jørgen Larsen
næstformand


Anker Jensen


Susanne Christiansen


Bente Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 foreningens 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 regnskabet 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 foreningens 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 regnskabet 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 13. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor
15270

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor
28700

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk Æblevang 4300 Holbæk Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk kommune
Bestyrelse	Ruth Frandsen, formand Hans-Jørgen Larsen Anker Jensen Susanne Christiansen Bente Thomsen
Administrator	Karsten Krüger Inge Nielsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	Budget 2017 (ej revideret) DKK	2016 DKK
Boligafgift	1	3.372.418	3.317.000	3.967.848
Indtægter		3.372.418	3.317.000	3.967.848
Ejendomsskat og forsikring	2	122.694	120.000	121.930
Forbrugsafgifter		153.250	168.000	147.328
Renholdelse		68.215	79.000	77.041
Vedligeholdelse, løbende		28.140	42.000	43.346
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3	1.736.885	0	59.686
Administrationsomkostninger	4	152.732	150.000	151.136
Øvrige foreningsomkostninger		13.313	18.000	11.565
Andre driftsomkostninger	5	4.138	0	2.500
Omkostninger		2.279.367	577.000	614.532
Resultat før finansielle poster		1.093.051	2.740.000	3.353.316
Finansielle omkostninger	6	-1.318.122	-1.340.000	-2.125.927
Finansielle poster		-1.318.122	-1.340.000	-2.125.927
Resultat før skat		-225.071	1.400.000	1.227.389
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-225.071	1.400.000	1.227.389

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	-701.085	500.000	140.314
Betalte prioritetsafdrag	892.702	900.000	1.074.519
Amortisering af kurstab mv.	-12.068	0	0
Overført resultat	-404.620	0	12.556
	-225.071	1.400.000	1.227.389

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		57.666.400	57.666.400
Materielle anlægsaktiver	7	57.666.400	57.666.400
Anlægsaktiver		57.666.400	57.666.400
Tilgodehavender	8	8.981	6.795
Tilgodehavender		8.981	6.795
Likvide beholdninger	9	2.094.145	3.204.698
Omsætningsaktiver		2.103.126	3.211.493
Aktiver		59.769.526	60.877.893

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andelsindskud		11.536.400	11.536.400
Overført resultat		11.780.007	11.303.992
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>23.316.407</u>	<u>22.840.392</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	701.085
Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>0</u>	<u>701.085</u>
Egenkapital	10	<u>23.316.407</u>	<u>23.541.477</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11	<u>36.442.330</u>	<u>37.322.964</u>
Langfristet gæld		<u>36.442.330</u>	<u>37.322.964</u>
Mellemregning andelshavere	12	6.127	9.090
Skyldige omkostninger	13	<u>4.662</u>	<u>4.362</u>
Kortfristet gæld		<u>10.789</u>	<u>13.452</u>
Gældsforpligtelser		<u>36.453.119</u>	<u>37.336.416</u>
Passiver		<u>59.769.526</u>	<u>60.877.893</u>
Anvendt regnskabspraksis	16		

Noter til årsregnskabet

	2017	Budget 2017	2016
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	3.372.418	3.317.000	3.967.848
	3.372.418	3.317.000	3.967.848
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	67.003	120.000	67.003
Forsikringer	55.691	0	54.927
	122.694	120.000	121.930
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
VVS	467.500	0	0
Montering af udhængsbeklædning	965.134	0	0
Malerarbejde	163.375	1.596.009	0
Energimærkning		26.000	0
Naturgas		55.912	0
Diverse vedligeholdelse		58.964	59.686
	1.736.885	0	59.686
4 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	140.046	150.000	138.523
Gebyrer mv.	1.240	0	1.285
ABF-kontigent	11.446	0	11.328
	152.732	150.000	151.136
5 Andre driftsomkostninger			
Webhotel, opsætning m.v.	4.138	0	2.500
	4.138	0	2.500

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	Budget 2017 (ej revideret) DKK	2016 DKK
6 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.283.474	1.340.000	2.100.390
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	12.068	0	0
Renter og gebyrer, bank	22.580	0	25.537
	<u>1.318.122</u>	<u>1.340.000</u>	<u>2.125.927</u>

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	57.666.400
Kostpris 31. december	57.666.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>57.666.400</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør DKK 81.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

	2017 DKK	2016 DKK
8 Tilgodehavender		
Afsluttede forbrugsregnskaber	2.004	2.004
Andre debitorer	2.325	4.776
Tilgodehavende hos boligorganisation	4.652	15
	<u>8.981</u>	<u>6.795</u>
9 Likvide beholdninger		
Kasse	57	81
Bankbeholdning	2.094.088	3.204.617
	<u>2.094.145</u>	<u>3.204.698</u>

Noter til årsregnskabet

10 Egenkapital

	Andelsindskud DKK	Overført resultat DKK	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	11.536.400	11.303.993	701.085	23.541.478
Betalte prioritetsafdrag	0	892.702	0	892.702
Amortisering af kurstab mv.	0	-12.068	0	-12.068
Årets resultat	0	-404.620	-701.085	-1.105.705
Egenkapital 31. december	11.536.400	11.780.007	0	23.316.407

11 Gæld til realkreditinstitutter

	2017 DKK	2016 DKK
Oprindelig prioritetsgæld	36.792.298	37.685.000
Låneomkostninger	-349.968	-362.036
	36.442.330	37.322.964

12 Mellemregning andelshavere

Leje incl. varme	6.127	9.090
	6.127	9.090

13 Skyldige omkostninger

Skyldige driftsposter	4.662	4.362
	4.662	4.362

Noter til årsregnskabet

DKK

14 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
Andelsboliger	62	4.812
	62	4.812

Fordelingstal

Oprindeligt indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien. Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

Stiftelsesår mv.

Foreningen er stiftet i 2002. Ejendommen er opført i 2002.

Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering.

	I alt DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	16.833
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Nej

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Nej

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Nej

Noter til årsregnskabet

14 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	3.372.418	701

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

Type	<u>Antal andele</u> stk.	<u>Areal</u> <u>pr. andel</u> DKK	<u>Areal</u> <u>I alt</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>pr. kvm</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>i alt</u> DKK
2 værelses andelsboliger	14	66	924	701	647.572
3 værelses andelsboliger	<u>48</u>	81	<u>3.888</u>	701	<u>2.724.846</u>
	<u>62</u>		<u>4.812</u>		<u>3.372.418</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	-225.071	1.227.389	1.091.200
Pr. kvm.	-47	255	227

Teknisk andelsværdi

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Andelsværdi	44.995.230	45.433.825	43.398.722
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>34.349.993</u>	<u>34.124.923</u>	<u>35.352.312</u>
Teknisk andelsværdi	<u>79.345.223</u>	<u>79.558.748</u>	<u>78.751.034</u>
Pr. kvm.	<u>16.489</u>	<u>16.533</u>	<u>16.366</u>

Noter til årsregnskabet

14 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Vedligeholdelse

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende			
Pr. kvm.	28.140	43.346	31.403
	6	9	7
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Pr. kvm.	1.736.885	59.686	69.876
	361	12	15
Vedligeholdelse i alt			
Pr. kvm.	1.765.025	103.032	101.279
	367	21	21

Friværdi

Ejendommens regnskabsmæssige værdi	<u>2017</u> DKK
Gældsforpligtelser	57.666.400
Nettoværdi	<u>36.453.119</u>
	<u>21.213.281</u>
Procent	<u>37</u>

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	38.097.107	38.063.131	40.085.559
Årets afdrag på prioritetsgæld			
Pr. kvm.	892.702	1.074.519	1.034.145
	186	223	215

Noter til årsregnskabet

15 Opgørelse af andelenes værdi

DKK

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering).

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		DKK	23.316.407
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Regnskabsmæssig værdi af ejendom			
Offentlig ejendomsvurdering			-57.666.400
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi			81.000.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi			36.442.330
			<u>-38.097.107</u>
			<u>21.678.823</u>
			44.995.230
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016.			
Værdi pr. indskudt andelskrone			<u>44.995.230</u>
			<u>11.536.400</u>
			3,90
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)			
			<u>3,94</u>

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	48	194.200	9.321.600	757.435	36.356.882
Andelsboliger	14	158.200	2.214.800	617.025	8.638.348
	<u>62</u>		<u>11.536.400</u>		<u>44.995.230</u>

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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 til-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

strækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget omfatter de i administrationsaftalen med Vestsjællands Almene Boligselskab aftalte ydelser. Administrationsbidraget pristalsreguleres.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, drifts materiel og inventar 5 år

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Eventuelle uerholdige fordringer afskrives på det tidspunkt, hvor inkassoadvokat har meddelt, at fordringen anses for tabt.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”Andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelenes værdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 14 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.