

Andelsboligforeningen Klosterbakken II

Klosterbakken 37, 4400 Kalundborg
CVR-nr. 30 95 46 53

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d. *10. juni 2020*

Dirigent

R. Puchel

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 24

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Klosterbakken II
Klosterbakken 37
4400 Kalundborg
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 30 95 46 53
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Lisbeth Jørgensen
Bo Richelieu
Preben Jørgensen

Administrator

Advokatfirmaet MachenhauerNielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Møns Bank
Dragsholm Sparekasse

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Andelsboligforeningen Klosterbakken II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 18. marts 2020

Bestyrelse


Lisbeth Jørgensen
Formand


Bo Richelieu


Preben Jørgensen

Administrator


Stig Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klosterbakken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klosterbakken II for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kalundborg, den 18. marts 2020

Beierholm

Statsaut. Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Steffen Møller Jensen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2019 DKK	2019 DKK	2018 DKK	2020 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.280.216	2.280.216	2.280.216	2.280.216
Ventelistegebyr	600	0	100	600
Indtægter i alt	2.280.816	2.280.216	2.280.316	2.280.816
1 Vedligeholdelse, løbende	-6.552	-38.057	-106.857	-135.465
2 Ejendomsskat og forsikringer	-107.383	-108.351	-106.662	-110.351
3 Forbrugsafgifter	-68.824	-70.302	-65.841	-72.000
4 Administrationsomkostninger	-74.381	-85.500	-64.611	-73.000
5 Øvrige foreningsomkostninger	35.408	-70.000	-49.051	0
Omkostninger i alt	-221.732	-372.210	-393.022	-390.816
Resultat før finansielle poster	2.059.084	1.908.006	1.887.294	1.890.000
6 Finansielle indtægter	18.228	0	5.368	0
7 Finansielle omkostninger	-588.771	-589.358	-655.896	-522.000
Finansielle poster i alt	-570.543	-589.358	-650.528	-522.000
Resultat før skat	1.488.541	1.318.648	1.236.766	1.368.000
Skat af årets resultat	0	0	-1.579	0
Årets resultat	1.488.541	1.318.648	1.235.187	1.368.000

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Hensat til vedligeholdelse	194.893	25.000	98.653	0
Anvendt af hensat til vedligeholdelse	0	0	-88.575	0
	194.893	25.000	10.078	0

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.293.648	1.293.648	1.225.109	1.368.000
Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	1.293.648	1.293.648	1.225.109	1.368.000

I alt **1.488.541** **1.318.648** **1.235.187** **1.368.000**

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
8	Ejendom	48.135.000	48.135.000
Materielle anlægsaktiver i alt		48.135.000	48.135.000
Anlægsaktiver i alt		48.135.000	48.135.000
9	Tilgodehavende hos beboere	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	21.354	20.896
Tilgodehavender i alt		21.354	20.896
10	Likvide beholdninger	750.178	565.955
Omsætningsaktiver i alt		771.532	586.851
Aktiver i alt		48.906.532	48.721.851

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	10.775.000	10.775.000
	Overført resultat	7.757.036	6.463.388
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	18.532.036	17.238.388
	Hensat til vedligeholdelse	550.065	355.172
	Andre reserver i alt	550.065	355.172
	Egenkapital i alt	19.082.101	17.593.560
11	Gæld til realkreditinstitutter	25.867.000	25.867.000
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.573.151	3.939.643
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.440.151	29.806.643
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.366.280	1.293.648
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	28.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.384.280	1.321.648
	Gældsforpligtelser i alt	29.824.431	31.128.291
	Passiver i alt	48.906.532	48.721.851

13 Eventualforpligtelser

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15 Fordeling af andelsværdi mv.

16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og
supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Hensat til vedligeholdels e	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	10.775.000	6.463.388	17.238.388	355.172	17.593.560
Årets hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0	194.893	194.893
Årets resultat	0	1.293.648	1.293.648	0	1.293.648
Saldo pr. 31.12.19	10.775.000	7.757.036	18.532.036	550.065	19.082.101

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Vedligeholdelse, bygninger	0	38.057	0	135.465
Maler	0	0	88.575	0
Glarmester	0	0	4.040	0
Tømrer	0	0	2.565	0
Blikkenslager og VVS	3.817	0	11.677	0
Øvrige vedligeholdelsesomkostninger	2.735	0	0	0
I alt	6.552	38.057	106.857	135.465

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	65.351	65.351	65.351	65.351
Forsikringer	42.032	43.000	41.311	45.000
I alt	107.383	108.351	106.662	110.351

3. Forbrugsafgifter

Renovation m.v.	68.824	70.302	65.841	72.000
I alt	68.824	70.302	65.841	72.000

4. Administrationsomkostninger

Telefongodtgørelse	3.500	3.500	2.367	3.500
Kontorartikler, porto mv.	2.373	5.000	3.029	5.000
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	152	3.000	428	3.000
Administration	35.000	30.000	20.639	35.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.688	22.000	17.500	18.000
Advokathonorar	0	10.000	7.500	0
Bankgebyr og andre gebyrer	6.406	7.000	8.480	3.500
Kontingenter	4.752	5.000	4.668	5.000
Øvrige omkostninger	510	0	0	0
I alt	74.381	85.500	64.611	73.000

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Øvrige foreningsomkostninger

Hensat til tab på tilgodehavender	-35.408	70.000	49.051	0
I alt	-35.408	70.000	49.051	0

6. Finansielle indtægter

Renter, tilgodehavender hos beboere	18.228	0	5.368	0
I alt	18.228	0	5.368	0

7. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	335.006	335.006	333.256	337.000
Renter, bankkonto	253.765	254.352	322.640	185.000
I alt	588.771	589.358	655.896	522.000

31.12.19
DKK

31.12.18
DKK

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.19	48.135.000	48.135.000
Kostpris pr. 31.12.19	48.135.000	48.135.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	48.135.000	48.135.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober udgør	52.000.000	52.000.000

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

9. Tilgodehavende hos beboere

Tilgodehavende hos beboere	13.643	49.051
Nedskrivning på tilgodehavender hos beboere	-13.643	-49.051
I alt	0	0

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.19	Indestående 31.12.18
Møns Bank, 4434484	302.648	118.832
Møns Bank, 4434492	612	205
Møns Bank, 4434534	281.517	281.517
Dragsholm Sparekasse, 0537 655481	165.401	165.401
I alt	750.178	565.955

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19
DLR Kredit	25.867.000
Møns Bank, 6140 0507119	3.939.431
I alt	29.806.431

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	25.867.000	0	25.867.000	22.935.892
Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.939.431	1.366.280	2.573.151	0
I alt	29.806.431	1.366.280	28.440.151	22.935.892

Realkreditlån hos DLR Kredit er et kontantlån med variabel rente (flexlån F5).

Lånets kontantrente er 0,3034% indtil næste rentetilpasning, som skal finde sted i 2022. Udover renten betales administrationsbidrag, som kan ændres af kreditforeningen.

Den nuværende afdragsfrihed ophører den 1. oktober 2022.

Annuitetslån i Møns Bank A/S er med en fast rente på 5,5% indtil den 1. oktober 2022, hvor lånet udløber. Der betales en fast årlig ydelse på DKK 1.548.000 (rente og afdrag).

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Administrator	0	10.000
Revisorhonorar	18.000	18.000
I alt	18.000	28.000

13. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.DKK 25.867 er der tinglyst pant i grunde og bygninger, der i årsrapporten er indregnet til t.DKK 48.135.

Til sikkerhed for bankgæld på t.DKK 3.939 er der tinglyst ejerpantebrev på nom t.DKK 13.000 med pant i foreningens ejendom, der i årsrapporten er indregnet til t.DKK 48.135.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

15. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
A	Type 105N	14	425.000	5.950.000	730.962	10.233.468
B	Type 105X	2	450.000	900.000	773.960	1.547.920
C	Type 125N	5	475.000	2.375.000	816.957	4.084.785
D	Type 125X	1	500.000	500.000	859.955	859.955
E	Type 125EX	2	525.000	1.050.000	902.954	1.805.908
	I alt	24	0	10.775.000	4.084.788	18.532.036

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.19	31.12.19	31.12.18
B1	Andelsboliger	24	2.680	2.680
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	24	2.680	2.680

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Der anvendes en kombination af det oprindelige indskud samt ligedeling.

D1 Foreningens stiftelsesår:
2007

D2 Ejendommens opførelsesår:
2008

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.		

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Anskaffelsesprisen

		DKK pr. kvm			
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.135.000	48.135.000	17.961	17.961
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	550.065	355.172	205	133
				31.12.19	31.12.18

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi 1 1

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

38 35

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

Ultimomånedens indtægt
(uden fradrag for tomgang,
tab m.v.) * 12 måneder

DKK pr.
andelskvm pr. år

2019 2018 2019 2018

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	2.280.216	2.280.216	851	851
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.19	31.12.18
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-dagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	6.915	6.432
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	10.841	11.396
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	17.756	17.828

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	555	461	427
R Årets afdrag	483	457	388

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	2	40	35
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	2	40	35

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	6.915	6.915
Reserver uden for andelskroneværdi	205	205
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		851
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 a, Kostpris.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre hensættelser
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden 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 nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.