

Andelsboligforeningen Klosterbakken II

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 23

Andelsboligforeningen

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

Bestyrelse

Jørgen Eghoff
Lisbeth Jørgensen
Preben Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Nykredit Bank
Dragsholm Sparekasse

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 1. februar 2022

Bestyrelse


Jørgen Eghoff
Formand


Lisbeth Jørgensen


Preben Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klosterbakken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klosterbakken II for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. 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 note-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplysningerne, 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.

Kalundborg, den 1. februar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Steffen Møller Jensen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2021 DKK	2021 DKK	2020 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.351.080	1.351.000	2.280.216	1.351.100
Ventelistegebyr	525	0	800	500
Indtægter i alt	1.351.605	1.351.000	2.281.016	1.351.600
1 Vedligeholdelse, løbende	-41.115	-50.000	-88.594	-53.000
2 Ejendomsskat og forsikringer	-109.171	-112.000	-108.213	-110.300
3 Forbrugsafgifter	-72.419	-73.000	-72.089	-74.800
4 Administrationsomkostninger	-41.066	-49.600	-50.828	-42.900
5 Øvrige foreningsomkostninger	-2.657	-1.000	-23.768	-2.500
Omkostninger i alt	-266.428	-285.600	-343.492	-283.500
Resultat før finansielle poster	1.085.177	1.065.400	1.937.524	1.068.100
6 Finansielle omkostninger	-523.780	-558.400	-1.285.673	-516.700
Finansielle poster i alt	-523.780	-558.400	-1.285.673	-516.700
Årets resultat	561.397	507.000	651.851	551.400

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Hensat til vedligeholdelse	84.000	84.000	292.657	84.000
Anvendt af hensat til vedligeholdelse	0	0	-42.722	0
Hensat til beboeraktiviteter	30.000	0	0	30.000
	114.000	84.000	249.935	114.000

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	427.017	423.000	1.221.021	431.900
Overført restandel af årets resultat	20.380	0	-819.105	5.500
	447.397	423.000	401.916	437.400
I alt	561.397	507.000	651.851	551.400

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
7	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
8	Tilgodehavende hos beboere	0	0
	Andre tilgodehavender	525	538
	Periodeafgrænsningsposter	22.339	21.815
Tilgodehavender i alt		22.864	22.353
9	Likvide beholdninger	1.183.694	1.621.627
Omsætningsaktiver i alt		1.206.558	1.643.980
Aktiver i alt		49.341.558	49.778.980

		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
PASSIVER			
	Indskudskapital	10.775.000	10.775.000
	Overført resultat	8.606.349	8.158.952
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	19.381.349	18.933.952
	Hensat til vedligeholdelse	884.000	800.000
	Hensat til beboeraktiviteter	30.000	0
	Andre reserver i alt	914.000	800.000
	Egenkapital i alt	20.295.349	19.733.952
10	Gæld til realkreditinstitutter	28.591.251	29.023.185
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.591.251	29.023.185
10	Gæld til realkreditinstitutter	431.933	427.017
10	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	402
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.025	29.375
12	Anden gæld	2.000	565.049
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	454.958	1.021.843
	Gældsforpligtelser i alt	29.046.209	30.045.028
	Passiver i alt	49.341.558	49.778.980
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 vedligeholdelse	Hensat til beboeraktivitet	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	10.775.000	8.158.952	18.933.952	800.000	0	19.733.952
Årets hensættelser	0	0	0	84.000	30.000	114.000
Årets resultat	0	447.397	447.397	0	0	447.397
Saldo pr. 31.12.21	10.775.000	8.606.349	19.381.349	884.000	30.000	20.295.349

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2021	2021	2020	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Vedligeholdelse, bygninger	0	50.000	0	45.000
Glarmester	0	0	1.733	0
Småanskaffelser	0	0	703	7.500
Murer	8.495	0	844	0
Tømrer	3.811	0	51.519	0
Blikkenslager og VVS	28.349	0	33.179	0
Øvrige vedligeholdelsesomkostninger	460	0	616	500
I alt	41.115	50.000	88.594	53.000

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	65.351	67.000	65.351	65.700
Forsikringer	43.820	45.000	42.862	44.600
I alt	109.171	112.000	108.213	110.300

3. Forbrugsafgifter

Renovation m.v.	72.419	73.000	72.089	74.800
I alt	72.419	73.000	72.089	74.800

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2021 DKK	2021 DKK	2020 DKK	2022 DKK
4. Administrationsomkostninger				
Telefongodtgørelse	6.600	6.600	5.925	6.600
Kontorartikler, porto mv.	4.174	5.000	4.880	4.500
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.560	5.000	1.768	3.000
Administration	230	0	10.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	20.000	21.500	19.500
Advokathonorar	875	0	3.900	0
Bankgebyr og andre gebyrer	3.400	4.000	5.237	3.500
Kontingenter	5.477	6.500	5.332	5.800
Realiserede tab på tilgodehavender	5.929	0	0	0
Regulering hensat til tab på tilgodehavender	-5.929	0	-7.714	0
Øvrige omkostninger	0	2.500	0	0
I alt	41.066	49.600	50.828	42.900

5. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	0	0	21.244	0
Hjemmeside	2.657	1.000	2.524	2.500
I alt	2.657	1.000	23.768	2.500

6. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	519.092	554.000	388.799	510.700
Renter, kreditinstitutter	4.688	4.400	162.659	6.000
Låneomkostninger	0	0	734.215	0
I alt	523.780	558.400	1.285.673	516.700

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

7. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.21	48.135.000	48.135.000
Kostpris pr. 31.12.21	48.135.000	48.135.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	48.135.000	48.135.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober udgør	52.000.000	52.000.000

8. Tilgodehavende hos beboere

Tilgodehavende hos beboere	0	5.929
Nedskrivning på tilgodehavender hos beboere	0	-5.929
I alt	0	0

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.21	Indestående 31.12.20
Møns Bank, 4434484	0	616.245
Nykredit, 5471 2052921	278.779	0
Møns Bank, 4434534	0	279.732
Dragsholm Sparekasse, 0537 655481	166.712	725.650
Nykredit, 5471 2052875	738.203	0
I alt	1.183.694	1.621.627

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20
Nykredit, kontantlån nom. 15.168.000	14.667.184	15.094.202
Nykredit, obligationslån nom. 14.356.000	14.356.000	14.356.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt	29.023.184	29.450.202
Møns Bank, 6140 4434492	0	2
Nykredit Bank, 5471 2052875	0	400
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt	0	402
I alt	29.023.184	29.450.604

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	29.023.184	431.933	28.591.251	26.813.209
I alt	29.023.184	431.933	28.591.251	26.813.209

Lån 1 er et kontantlån med en hovedstol på DKK 15.168.000. Lånet er med afdrag og en fast rente på 1,1464%. Herudover betales bidrag, som kan ændres af kreditforeningen. Lånet har en restløbetid på 29 år, og udløber i december 2050.

Lån 2 er et obligationslån med en hovedstol på DKK 14.356.000. Lånet er afdragsfrit til december 2030 og har en fast rente på 1,0%. Herudover betales bidrag, som kan ændres af kreditforeningen. Lånet har en restløbetid på 29 år, og udløber i december 2050.

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Administrator	1.650	10.000
Revisorhonorar	19.375	19.375
I alt	21.025	29.375

12. Anden gæld

Andelsoverdragelse m.v.	2.000	560.799
Mellemregning G/F Klosterbakken	0	4.250
I alt	2.000	565.049

13. Eventualforpligtelser*Bestyrelsesansvarsforsikring*

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på t.DKK 2.000.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.DKK 29.023 er der tinglyst pant i grunde og bygninger, 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	764.462	10.702.468
B	Type 105X	2	450.000	900.000	809.430	1.618.860
C	Type 125N	5	475.000	2.375.000	854.397	4.271.985
D	Type 125X	1	500.000	500.000	899.366	899.366
E	Type 125EX	2	525.000	1.050.000	944.335	1.888.670
	I alt	24	0	10.775.000	0	19.381.349

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		
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.19
B1 Andelsboliger	24	24	2.680	2.680	2.680
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	24	24	2.680	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 kombikation 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:

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

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020

X

		DKK pr. kvm			
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.135.000	48.135.000	17.961	17.961
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	914.000	800.000	341	299
				31.12.21	31.12.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			2	2
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%			40	38
				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	
		2021	2020	2021	2020
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.351.080	2.280.216	504	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	
	31.12.21	31.12.20

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-dagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	7.232	7.065
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	10.388	10.597
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	17.620	17.662

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2021	2020	2019

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	209	243	555
R	Årets afdrag	159	456	483

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	15	33	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	33	2

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 tabsrisici 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 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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.