

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Sabro Vænge 59-111, 8471 Sabro
CVR-nr. 32 41 98 52

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21. marts 2018

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsens årsberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro
Sabro Vænge 59-111
8471 Sabro
Hjemmeside: www.abgadekaeret.dk
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 32 41 98 52
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Foreningens stiftelsesår: 1989
Ejendommens opførselsår: 1989

Bestyrelse

Lenni Laursen, formand
Mehrddad Sarraf
Jørgen Meinicke

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk 11 og §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. 31.12.17 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 13. marts 2018

Bestyrelsen

Lenni Laursen
Formand

Mehrdad Sarraf

Jørgen Meinicke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaveren i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og §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. 31.12.17 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og §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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab 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, 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. 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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Keld Hasle Jakobsen
Statsaut. revisor

På den ordinære generalforsamling i april valgtes Lenni Laursen som ny formand. Udover den sædvanlige pasning og pleje af de grønne arealer har der kun været mindre vedligeholdelsesarbejder igangsat. Der har dog været en del reparationer af sikringskassen til vores parkbelysning, idet dræbersnegle fandt vej ind og forårsagede kortslutninger. Herudover har vi fået algebehandlet vores tegltage.

Vi har afholdt de sædvanlige 2 fælles arbejdsdage, hvor andelshaverne trækker i arbejdstøjet og giver området nogle timers lugning, fejning, beskæring mm. Herudover er der også andelshavere, der i det daglige foretager oprydning, når det er tiltrængt. Det er jo vores eget, så hvis man synes, at det trænger til kost, hakkejern eller lignende, skal man endelig ikke holde sig tilbage.

Det nye aktivitetsudvalg fik bl.a. arrangeret en tur til Borum Eshøj, hvor Vagn Bødker gav en meget fin rundvisning og spændende information om dette sted. Årets sommerfest måtte desværre aflyses 2 gange på grund af den megen regn. I stedet gennemførtes en meget vellykket julefrokost.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -30.740.

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 2,74.

Såfremt andelskronen opgøres til anskaffelsessummen med tillæg af foretagne forbedringer udgør andelskronen 3,22.

Markedsværdien af renteswap har i 2017 påvirket egenkapitalen positivt med DKK 656.538.

Der har været handlet 1 andel i det forløbne år.

Stigning i ejendomskatten samt renteomkostninger, gør det nødvendigt at regulere selve boligydelsen igen i 2018.

Huslejerne foreslås derfor ændret pr. 1. maj 2018 som følger:

Type	<u>boligydelse</u>	<u>fællesudgifter</u>	henlæggelse til <u>vedligeholdelse</u>	<u>i alt</u>
A	2.585	590	467	3.642
B	2.013	590	365	2.968
C	2.250	590	404	3.244
D	1.605	590	280	2.475
E	2.250	590	404	3.244

Hertil kommer den individuelle opkrævning for extra affaldsudgifter samt for kabel-tv.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2016 DKK
1 Nettoomsætning	934.794	985.424	913.032
2 Ejendomsomkostninger	-350.971	-391.100	-694.484
3 Administrationsomkostninger	-42.594	-49.100	-55.235
Resultat før finansielle poster	541.229	545.224	163.313
4 Finansielle indtægter	0	0	816
5 Finansielle omkostninger	-571.969	-560.000	-554.941
Finansielle poster i alt	-571.969	-560.000	-554.125
Årets resultat	-30.740	-14.776	-390.812
Forslag til resultatdisponering			
Disponeringsfond	-30.740	-14.776	-390.812
I alt	-30.740	-14.776	-390.812

Penneo dokumentnøgle: U74PB-255LS-JAXM7-BFQ7N-IXZX-816PY

AKTIVER

Note		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
6	Grunde og bygninger	24.833.684	24.833.684
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.833.684	24.833.684
	Anlægsaktiver i alt	24.833.684	24.833.684
	Indestående i kreditinstitutter	179.410	226.725
7	Likvide beholdninger i alt	179.410	226.725
	Omsætningsaktiver i alt	179.410	226.725
	Aktiver i alt	25.013.094	25.060.409

PASSIVER

Note		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
	Andelsboligforeningskapital	4.430.000	4.430.000
	Afdrag, prioritetsgæld	23.617.858	23.617.858
	Finansielle instrumenter, sikring	-5.785.167	-6.441.705
	Indeksregulering, prioritetsgæld	-6.055.333	-6.055.333
	Disponeringsfond	-7.749.057	-7.718.317
8	Egenkapital i alt	8.458.301	7.832.503
9	Nykredit, tilpasningslån F1	10.750.000	10.750.000
9	Renteswap (se note 11)	5.509.666	6.134.905
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.259.666	16.884.905
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	275.500	306.800
10	Anden gæld	19.625	36.200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	295.125	343.000
	Gældsforpligtelser i alt	16.554.791	17.227.905
	Passiver i alt	25.013.092	25.060.408
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Forsikringer		
15	Nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andelsbolig- forenings- kapital	Afdrag, prioritets- gæld	Finansielle instrumen- ter, sikring	Indeks- regulering. prioritets- gæld	Disponering sfond
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	4.430.000	23.617.858	-5.389.467	-6.055.333	-7.327.505
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.052.238	0	0
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	-390.812
Saldo pr. 31.12.16	4.430.000	23.617.858	-6.441.705	-6.055.333	-7.718.317
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	4.430.000	23.617.858	-6.441.705	-6.055.333	-7.718.317
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	656.538	0	0
Årets resultat (resultatdisponering)	0	0	0	0	-30.740
Saldo pr. 31.12.17	4.430.000	23.617.858	-5.785.167	-6.055.333	-7.749.057

	2017 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2016 DKK
1. Nettoomsætning			
Boligafgift	578.183	670.304	506.580
Fællesudgifter	233.786	191.160	285.216
Henlæggelse til vedligeholdelse	122.825	123.960	121.236
I alt	934.794	985.424	913.032

2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskat	94.916	100.500	94.375
Elforbrug	7.332	7.600	5.589
Forsikring	28.901	30.000	28.511
Reparation og vedligeholdelse	96.404	125.000	421.913
Renovation	41.848	43.000	43.568
Renholdelse /vedligeholdelse grønne arealer	81.570	85.000	100.528
I alt	350.971	391.100	694.484

3. Administrationsomkostninger

Generalforsamling/møder	5.387	7.500	6.320
Administration	6.379	7.600	7.345
Assurance	820	1.000	820
Kurser	0	2.000	0
Kontingenter	5.388	6.000	5.334
Diverse	45	1.500	560
Modtaget honorar vedrørende venteliste/salg	-3.800	-5.000	-4.400
Konsulentassistance	0	0	12.069
Revisor	28.375	28.500	27.187
I alt	42.594	49.100	55.235

		Ikke revideret budget	
	2017	2018	2016
	DKK	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, obligationer	0	0	600
Iøvrigt	0	0	216
I alt	0	0	816

5. Finansielle omkostninger

Nykredit	79.055	70.000	76.680
Renteswap	492.914	490.000	478.261
I alt	571.969	560.000	554.941

6. Grunde og bygninger

Beløb i DKK	31.12.17	31.12.16
Ejendommen, matr.nr. 6 co., Sabro By, Sabro		
Købesum 1989 ifølge skøde	22.150.000	22.150.000
Refusion	-214.000	-214.000
Reguleret købesum	21.936.000	21.936.000
Tilgang 1993, p-plads	37.500	37.500
Tilgang 1995, antenneanlæg	70.173	70.173
Tilgang 2002, udbedring af kviste	1.769.458	
Refusion fra Byggeskadebogen	<u>-1.245.897</u>	523.561
Tilgang 2002, udbedring af undertag/tagsten	1.746.314	1.746.314
Tilgang 2003, rest udbedring vedrørende 2002	94.979	94.979
Tilgang 2016, renovering af skure	425.157	425.157
Tilgang i alt	2.897.684	2.897.684
Regnskabsmæssig værdi	24.833.684	24.833.684

7. Likvide beholdninger

Nykredit, nr. 2002072, andelsboligkredit, max. DKK 350.000	179.410	226.725
I alt	179.410	226.725

8. Egenkapital

Andelsboligforeningens kapitalen består af:

Beløb i DKK	Antal	Pålydende værdi
Type A	5	199.000
Type B	7	155.000
Type C	2	173.200
Type D	5	123.600
Type E	8	173.200

Beløb i DKK	31.12.17
Værdien af andelskronen andrager pr. 31.12.17	3,22
der fremkommer således: Værdien af oprindelig indskudt andelskrone 14.243.467/4.430.000	
Egenkapitalen pr. 31/12 2017	8.458.301
Finansielle instrumenter, sikring	5.785.166
I alt	14.243.467

Beløb i DKK	31.12.17
Værdien af andelskronen baseret på offentlig ejendomsvurdering andrager pr. 31.12.2017	2,74
der fremkommer således: Værdien af oprindelig indskudt andelskrone 12.124.617/4.430.000	
Egenkapitalen pr. 31/12 2017	8.458.301
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016	28.500.000
Bogført værdi	-24.833.684
I alt	12.124.617

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Nykredit, tilpasningslån F1	0	10.750.000	10.750.000	10.750.000
Renteswap (se note 11)	275.500	4.400.800	5.785.166	6.441.705
I alt	275.500	15.150.800	16.535.166	17.191.705

31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
-----------------	-----------------

10. Anden gæld

Øvrig gæld	19.625	36.200
I alt	19.625	36.200

11. Afledte finansielle instrumenter

Andelsboligforeningen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 10.750.000 og en restløbetid på 21 år til udløb den 30.12.38. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -5.785.166. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst på t.DKK 656.538, der er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

12. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har indtil 31. december 2016 modtaget årlig støtte fra stat og kommune til dækning af renter vedrørende lån i Realkredit Danmark. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav udgør pr 31.12.2017 t.DKK 10.560.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelsboligforeningen har pr. 31. december 2017 overfor Nykredit afgivet erklæring om, at ejendommen ikke må pantsættes eller sælges uden tilladelse fra banken.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.750 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.834.

14. Forsikringer

Ejendommen er forsikret til fuld nyværdi i AIG Europa, police-nr. 0001360144, som er en all-risk forsikring og omfatter bl.a. bygningsbrand, restværdi, kortslutning, hus- og grundejer incl. ansvar, udvidet rørskade, insekt, svamp samt glas og kumme. Der er endvidere tegnet bestyrelsesansvarsforsikring via ABF i Lloyd's London med en forsikringssum på DKK 1.500.000 pr. skade pr. tilsluttet andelsboligforening.

15. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen "Gadekæret, Sabro" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle ved beregning af boligafgift og andelsværdi, og de arealbaserede nøgletal svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Nøgletallene er udarbejdet i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger."

Beløb i DKK	Antal	BBR-areal
Boligtyper:		
Andelsbolig	27	2.445
I alt	27	2.445

	DKK	Gns. DKK pr. m2
Boligyldelse i alt	934.794	382
Offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	11.656
Anskaffelsessum (kostpris)	24.833.684	10.157
Foreslået andelsværdi (a)	14.243.467	5.826
Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver (b)	16.375.381	6.698
Teknisk andelsværdi (a+b)	30.618.848	12.523
Friværdi i %		34

15. Nøgletal - fortsat -

DKK pr. m2	2015	2016	2017
Vedligeholdelse pr. m2	275	173	39
Årets afdrag pr. m2	28	0	0
Årets resultat pr. m2	-235	-160	-13

Beløb i DKK	Oprindelig indskud	Værdi pr. andelskrone	Nuværende andelsværdi	Ny andelsværdi incl. indskud
A	199.000	3,22	640.780	640.780
B	155.000	3,22	499.100	499.100
C	173.200	3,22	557.704	557.704
D	123.600	3,22	397.992	397.992
E	173.200	3,22	557.704	557.704

Udover værdien af andelskronen (3,22) kan de enkelte andelshavere ved salg opnå et beløb opgjort på grundlag af de dokumenterede afholdte forbedringsudgifter fratrukket afskrivninger i forhold til levetid.

Som følge heraf skal der opfordres til, at der løbende føres regnskab med de afholdte forbedringsudgifter.

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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 de krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

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 forhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Nettoomsætning

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ejendommens drift

I ejendommens drift indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ejendommens drift.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til kontoromkostninger m.v.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Der foretages ikke afskrivninger på foreningens ejendom.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris eller genvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis andelsboligforeningens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 15 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene er udarbejdet i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger".

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, vedtægternes §14 samt beslutning vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den 30. april 2013.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.