



Revisionsfirmaet Axel Gram

**Andelsboligforeningen Skovparken II
Rådyrvænget 65-75 og 79-99
5800 Nyborg**

CVR-nummer: 32612989

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020**

38. Regnskabsår

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 30. marts 2021

11/5-21 Tenna Lauritz
dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:
Morten Damgaard Møller
Søren Bøggild Lund
Rikke Lund Nielsen

Bredbjergvej 46
5230 Odense M
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE
REVISORER



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Noter	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Skovparken II	16
Anvendt regnskabspraksis	19



BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Skovparken II.

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

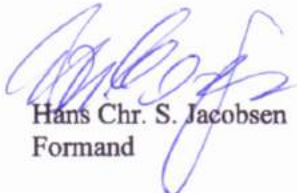
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

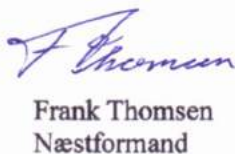
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 13. februar 2021

Bestyrelse


Hans Chr. S. Jacobsen
Formand


Frank Thomsen
Næstformand


Leif G. Svensson
Kasserer



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovparken II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovparken II for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, 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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 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 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 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 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 foreningen 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.




Andelsboligforeningen Skovparken II

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Odense M, den 13. februar 2021
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



Andelsboligforeningen Skovparken II

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	Budget 2021 (ej revideret)	2020 Realiseret	2019 Realiseret
Indtægter, andelshavere	595.200	592.100	600.097
1 Øvrige indtægter	1.265	1.602	13.144
Indtægter i alt.....	596.465	593.702	613.241
2 Ejendomsskat og forsikringer	-140.423	-129.845	-126.884
3 Forbrugsafgifter	-50.446	-41.192	-40.204
4 Kontingenter	-16.359	-16.417	-14.555
5 Administrationsomkostninger	-12.500	-12.321	-4.705
6 Øvrige foreningsomkostninger	-24.563	-6.130	-8.439
Omkostninger i alt.....	-244.291	-205.905	-194.787
Resultat før finansielle poster	352.174	387.797	418.454
7 Finansielle omkostninger.....	-261.600	-258.304	-266.910
Finansielle poster i alt.....	-261.600	-258.304	-266.910
Årets resultat.....	90.574	129.493	151.544
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	90.574	129.493	151.544
Resultatdisponering i alt	90.574	129.493	151.544



Andelsboligforeningen Skovparken II

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019
8 Grunde og bygninger	15.700.000	15.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.876
Materielle anlægsaktiver i alt	15.700.000	15.704.876
Anlægsaktiver	15.700.000	15.704.876
9 Andre tilgodehavender	13.178	8.000
Tilgodehavender i alt.....	13.178	8.000
10 Likvide beholdninger	1.083.807	947.626
Omsætningsaktiver.....	1.096.985	955.626
AKTIVER.....	16.796.985	16.660.502



Andelsboligforeningen Skovparken II

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER**

	2020	2019
Andelsindskud	1.643.952	1.643.952
Overført resultat m.v.....	7.864.131	7.505.287
	9.508.083	9.149.239
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til Energimærke	21.535	21.535
Andre reserver i alt.....	21.535	21.535
11 Egenkapital.....	9.529.618	9.170.774
12 Prioritetsgæld.....	7.057.000	7.057.000
13 Anden gæld.....	210.367	432.728
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.267.367	7.489.728
Gældsforpligtelser	7.267.367	7.489.728
PASSIVER	16.796.985	16.660.502
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		



NOTER

	Budget 2021 (ej revideret)	2020 Realiseret	2019 Realiseret
1 Øvrige indtægter			
Beboerbetaling renovation.....	1.265	1.323	0
Øvrige indtægter	0	279	13.144
Øvrige indtægter i alt	1.265	1.602	13.144
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	109.423	102.957	96.953
Forsikringer	31.000	26.888	29.931
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	140.423	129.845	126.884
3 Forbrugsafgifter			
Renovation.....	49.821	40.567	40.204
Kloak	625	625	0
Forbrugsafgifter i alt	50.446	41.192	40.204
4 Kontingenter			
Antenneforening	1.920	1.920	0
Grundejerforening.....	14.439	14.497	14.555
Kontingenter i alt.....	16.359	16.417	14.555
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.500	6.363	2.736
IT-udgifter	1.000	780	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	9.000	0	0
Synsrapport.....	0	5.178	1.969
Administrationsomkostninger i alt.....	12.500	12.321	4.705



NOTER

	Budget 2021 (ej revideret)	2020 Realiseret	2019 Realiseret
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Lokaleleje og møder	5.000	5.389	2.390
Repræsentation og gaver	4.000	250	3.038
Fællesarealer	5.000	491	2.751
Vedvarende forbrugsgoder	0	0	260
Foreningsbetalt genopretning	10.563	0	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	24.563	6.130	8.439
7 Finansielle omkostninger			
Renter og gebyr	1.600	1.586	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	50.000	47.462	48.983
Andre prioritetsrenter	210.000	209.256	217.927
Finansielle omkostninger i alt.....	261.600	258.304	266.910
8 Grunde og bygninger		2020	2019
Kostpris, primo		15.700.000	15.700.000
Kostpris i alt		15.700.000	15.700.000
Grunde og bygninger i alt.....		15.700.000	15.700.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 15.700.000.			
9 Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		8.000	8.000
Tilgodehavende rådgiver		5.178	0
Andre tilgodehavender i alt.....		13.178	8.000



NOTER

	2020	2019
10 Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	982.298	760.409
Pengeinstitutter	94.823	187.217
Pengeinstitutter - Nykredit.....	6.686	0
Likvide beholdninger i alt.....	1.083.807	947.626
11 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	1.643.952	1.643.952
	1.643.952	1.643.952
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	7.505.287	6.513.743
Difference vedr. tidligere regnskabsår.....	304	0
Likvide beholdning fra Nykredit	6.686	0
Årets resultat.....	129.493	151.544
Kurssikring	0	840.000
Swap-aftale, ændring af værdi.....	222.361	0
	7.864.131	7.505.287
Egenkapital før andre reserver	9.508.083	9.149.239
Reserveret til Energimærke		
Saldo primo.....	21.535	35.000
Årets tilgang	0	-13.465
	21.535	21.535
Egenkapital i alt.....	9.529.618	9.170.774



NOTER

	2020	2019
12 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, kreditforeninger	7.057.000	7.057.000
Prioritetsgæld i alt	7.057.000	7.057.000

	Renter 2020	Afdrag 2020	Restgæld pr. 31/12 2020	Kursværdi pr. 31/12 2020
Nykredit, Var obl. kr. 7.057.000 Variabel, restløbetid 21 1/4 år	47.462	0	7.057.000	7.093.202
	<u>47.462</u>	<u>0</u>	<u>7.057.000</u>	<u>7.093.202</u>

Foreningen har pr. 31. december 2020 renteswapaftaler som udløber 31. december 2021.

13 Anden gæld		
Rentesikring, Swapaftale	210.367	432.728
Anden gæld i alt	210.367	432.728

Nykredit Realkredit 30-årige obligationslån med afdragsfrihed tinglyst 22.12.2011. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 7.057.000 inkonvertibelt. Bagvedliggende obligationer refinansieres hvert 3. år første gang den 01.10.2013.

Nykredit bank 10-årig renteswap 2,74 % p.a. + rentetillæg 0,08 % p.a. med en hovedstol/ restgæld på kr. 7.057.000

Ejerpantebrev opr. 3.000.000 – pantet er indfriet, men pantebrev ikke afløst.



NOTER

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Modtaget støtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.907.249, jfr. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Finansielle aftaler

Andelsboligforeningen har indgået finansiell aftale med Nykredit Bank om renteswap med en hovedstol/restgæld på kr. 7.000.000.

Pr. 31. december 2020 udgør markedsværdiopgørelsen af den finansielle aftale et tab på kr. 210.367, som fuldt ud er indregnet i overført resultat m.v..

Den finansielle aftale ophører den 31. december 2021.

Nykredit har givet tilsagn om, at forpligtelsen ikke på noget tidspunkt vil blive krævet indfriet før tid.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 7.057.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 15.700.000.



NOTER

16 Beregning af andelsværdi

Beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2020 i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a samt vedtægternes § 15, stk. 2, litra a.

Egenkapital den 31. december 2020 9.529.618

Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:
Andre reserver -21.535

Reguleret egenkapital pr. 31. december 2020 9.508.083

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.643.952.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs $(9.508.083/1.643.952) =$ 5,78367

Beregningen af 1 andels værdi $(9.508.083 / 16 \text{ andele})$ 594.255,00

Afrundingsdifference 3



NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Skovparken II					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode			1. januar 2020 - 31. december 2020		
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	16	1567		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	16	1567		
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden oprindelige kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1983
D2	Ejendommens opførelsesår				1983
E			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



Andelsboligforeningen Skovparken II

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		15.700.000	10.019
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		21.535	14
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,14
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			380
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	63	97	83
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			6.068
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.938
K3	Teknisk andelsværdi			10.006



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	0	0	0
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			54
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovparken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Den beregnede andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.