



Revisionsfirmaet Axel Gram

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

CVR-nummer: 32612989

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021**

39. Regnskabsår

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 31 / 3 2022



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 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

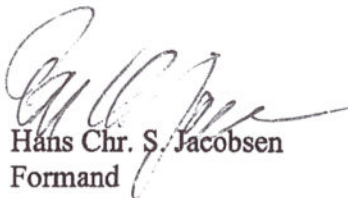
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2021.

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 14. marts 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ved revisionen

Foreningen 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, andelsboligforeningsloven 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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. 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 14. marts 2022
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	Budget 2022 (ej revideret)	2021 Realiseret	2020 Realiseret
1 Indtægter, andelshavere	595.200	595.200	592.100
2 Øvrige indtægter	0	1.308	1.602
Indtægter i alt.....	595.200	596.508	593.702
3 Ejendomsskat og forsikringer	-145.000	-136.754	-129.845
4 Forbrugsafgifter	-2.625	-50.497	-41.192
5 Kontingent	-26.080	-20.679	-16.417
Vedligeholdelse	0	-10.563	0
6 Administrationsomkostninger	-19.726	-33.449	-12.321
7 Øvrige foreningsomkostninger	-17.000	-11.971	-6.130
Omkostninger i alt.....	-210.431	-263.913	-205.905
Resultat før finansielle poster	384.769	332.595	387.797
8 Finansielle omkostninger.....	-195.600	-672.975	-258.304
Finansielle poster i alt.....	-195.600	-672.975	-258.304
Årets resultat.....	189.169	-340.380	129.493
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	75.000	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	189.169	-415.380	129.493
Resultatdisponering i alt	289.169	-340.380	129.493
Likviditetsresultat:			
Årets resultat.....	189.169	-340.380	129.493
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning.....	0	-500.000	0
Likviditetsresultat i alt.....	189.169	-840.380	129.493



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
9 Grunde og bygninger	15.700.000	15.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	15.700.000	15.700.000
Anlægsaktiver	15.700.000	15.700.000
10 Andre tilgodehavender	0	13.178
Tilgodehavender i alt.....	0	13.178
11 Likvide beholdninger	256.605	1.083.807
Omsætningsaktiver.....	256.605	1.096.985
AKTIVER.....	15.956.605	16.796.985



Andelsboligforeningen Skovparken II

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER**

	2021	2020
Andelsindskud	1.643.952	1.643.952
Overført resultat m.v.....	7.659.118	7.864.131
	<u>9.303.070</u>	<u>9.508.083</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom og energimærke	96.535	21.535
Andre reserver i alt.....	<u>96.535</u>	<u>21.535</u>
Egenkapital.....	<u>9.399.605</u>	<u>9.529.618</u>
12 Prioritetsgæld.....	6.557.000	7.057.000
13 Anden gæld.....	0	210.367
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.557.000</u>	<u>7.267.367</u>
Gældsforpligtelser	<u>6.557.000</u>	<u>7.267.367</u>
PASSIVER	<u>15.956.605</u>	<u>16.796.985</u>
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Andelsindskud		
Saldo primo.....	1.643.952	1.643.952
.....	<u>1.643.952</u>	<u>1.643.952</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	7.864.131	7.505.287
Difference vedr. tidligere regnskabsår.....	0	304
Likvide beholdning fra Nykredit	0	6.686
Årets resultat.....	-415.380	129.493
Swap-aftale, ændring af værdi.....	210.367	222.361
.....	<u>7.659.118</u>	<u>7.864.131</u>
Egenkapital før andre reserver	9.303.070	9.508.083
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom og energimærke		
Saldo primo.....	21.535	21.535
Årets tilgang	75.000	0
.....	<u>96.535</u>	<u>21.535</u>
EGENKAPITAL.....	<u>9.399.605</u>	<u>9.529.618</u>



NOTER

	Budget 2022 (ej revideret)	2021 Realiseret	2020 Realiseret
1 Indtægter, andelshavere			
Boligaft.....	595.200	595.200	592.100
Indtægter, andelshavere i alt	595.200	595.200	592.100
2 Øvrige indtægter			
Beboerbetaling renovation.....	0	1.308	1.323
Øvrige indtægter	0	0	279
Øvrige indtægter i alt	0	1.308	1.602
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	115.000	109.423	102.957
Forsikringer	30.000	27.331	26.888
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	145.000	136.754	129.845
4 Forbrugsafgifter			
Renovation.....	2.000	49.872	40.567
Kloak	625	625	625
Forbrugsafgifter i alt	2.625	50.497	41.192
5 Kontingenter			
Antenneforening	4.800	1.920	1.920
ABF Kontingent	4.000	4.320	0
Grundejerforening	17.280	14.439	14.497
Kontingenter i alt.....	26.080	20.679	16.417



NOTER

	Budget 2022 (ej revideret)	2021 Realiseret	2020 Realiseret
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	3.000	939	6.363
IT-udgifter	1.500	1.260	780
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.226	31.250	0
Synsrapport.....	0	0	5.178
Administrationsomkostninger i alt.....	19.726	33.449	12.321
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Lokaleleje og møder	6.000	7.286	5.389
Repræsentation og gaver	1.000	150	250
Fællesarealer	10.000	4.535	491
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	17.000	11.971	6.130
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter, kreditforeninger	145.000	36.892	0
Frivilligt afdrag.....	50.000	0	0
Kurstab ved omlægning af lån.....	0	334.879	0
Omkostning ved omlægning af lån	0	49.967	0
Renter og gebyr	600	600	1.586
Prioritetsrenter, kreditforeninger	0	36.134	47.462
Rentesikring.....	0	214.503	209.256
Finansielle omkostninger i alt.....	195.600	672.975	258.304



NOTER

	2021	2020
9 Grunde og bygninger		
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.		
10 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	8.000
Tilgodehavende rådgiver	0	5.178
Andre tilgodehavender i alt	0	13.178
11 Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	160.070	982.298
Pengeinstitutter 8080608	96.535	0
Pengeinstitutter 8057150	0	94.823
Pengeinstitutter - Nykredit.....	0	6.686
Likvide beholdninger i alt.....	256.605	1.083.807



NOTER

	2021	2020
12 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, kreditforeninger.....	0	7.057.000
Prioritetsgæld, kreditforeninger 6.557.000.....	6.557.000	0
Prioritetsgæld i alt	6.557.000	7.057.000

	Renter 2021	Afdrag 2021	Restgæld pr. 31/12 2021	Kursværdi pr. 31/12 2021
Nykredit, Var obl. kr. 7.057.000 Lånet er indfriet	36.134	0	0	0
Nykredit, obl. kr. 6.557.000 Obligationslån, restløbetid 29 3/4 år, rente 1,5 %	36.892	0	6.557.000	6.161.482
	<u>73.026</u>	<u>0</u>	<u>6.557.000</u>	<u>6.161.482</u>

Foreningen har pr. 31.december 2021 ingen renteswapaftaler, den udløb 21. september 2021.

13 Anden gæld		
Rentesikring, Swapaftale.....	0	210.367
Anden gæld i alt	0	210.367

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.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 6.557.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 15.700.000.



NOTER

	2021	2020
16 Beregning af andelsværdi		
Beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2021 i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a samt vedtægternes § 15, stk. 2, litra a.		
Egenkapital den 31. december 2021		9.399.605
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip: Andre reserver		-96.535
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2021		9.303.070
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 $(9.303.070/1.643.952) =$		5,65897
Bestyrelsen foreslår, at kursen 5,65897 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.		
Beregningen af 1 andels værdi $(9.303.070 / 16 \text{ andele})$	581.442,00	
Afrundingsdifference	-2	



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 2021 - 31. december 2021		
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 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:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		15.700.000	10.019
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		96.535	62
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,61
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)	97	83	-217
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			5.937
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.021
K3	Teknisk andelsværdi			9.958



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	0	0	7
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			58,24
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, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og 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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af indeståender i pengeinstitut og eventuelle andre indeståender.

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til 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.