

Andelsboligforeningen Tilst Søndervej

Tilst Søndervej 118, 8381 Tilst

CVR-nr. 30 66 62 67

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24/4-24

Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus
Tangen 9
8200 Aarhus N

Tel. 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Tilst Søndervej
c/o Antonietta Sepe
Tilst Søndervej 118
8381 Tilst
Hjemsted: Aarhus kommune
CVR-nr.: 30 66 62 67
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Antonietta Sepe, formand
Medhat Maher Maarouf
Gunnar Due-Hansen
Helmer Joost
Søren Blæsbjerg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Tilst Søndervej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 24. april 2024

Bestyrelse


Antonietta Sepe
Formand


Mechat Maher Maarouf


Gunnar Due-Hansen


Helmer Joost


Søren Blæsbjerg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tilst Søndervej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tilst Søndervej for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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 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, andelsboligloven 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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.

Aarhus, den 24. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Casper Jensby
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36181

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
1 Boligafgifter, beboelse	1.084.704	1.084.704	1.084.704
2 Andre indtægter	0	0	2.000
Indtægter i alt	1.084.704	1.084.704	1.086.704
3 Vedligeholdelse, løbende	-96.516	-62.100	-8.058
4 Ejendomsskat og forsikringer	-100.295	-99.620	-95.643
5 Forbrugsafgifter	-39.237	-37.400	-36.557
6 Administrationsomkostninger	-47.239	-23.600	-30.454
7 Øvrige foreningsomkostninger	-12.447	-7.300	-12.271
Omkostninger i alt	-295.734	-230.020	-182.983
Resultat før finansielle poster	788.970	854.684	903.721
Finansielle indtægter	31.482	-10.000	15.342
Finansielle omkostninger	-266.839	-235.358	-261.373
Finansielle poster i alt	-235.357	-245.358	-246.031
Årets resultat	553.613	609.326	657.690

AKTIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
8	Ejendom	21.790.000	21.790.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.790.000	21.790.000
	Anlægsaktiver i alt	21.790.000	21.790.000
9	Likvide beholdninger	930.081	898.050
	Omsætningsaktiver i alt	930.081	898.050
	Aktiver i alt	22.720.081	22.688.050

PASSIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Indskudskapital	4.358.000	4.358.000
	Overført resultat	4.694.847	4.120.718
	Egenkapital før andre reserver	9.052.847	8.478.718
10	Andre reserver	253.671	274.187
	Andre reserver i alt	253.671	274.187
	Egenkapital i alt	9.306.518	8.752.905
11	Gæld til realkreditinstitutter	12.367.339	12.898.352
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.367.339	12.898.352
11	Gæld til realkreditinstitutter	530.214	523.857
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter	508.759	505.685
12	Anden gæld	7.251	7.251
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.046.224	1.036.793
	Gældsforpligtelser i alt	13.413.563	13.935.145
	Passiver i alt	22.720.081	22.688.050
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Fordeling af andelsværdi m.v.		
17	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	4.358.000	3.529.971	207.245	8.095.216
Reserveret til vedligeholdelse	0	-75.000	75.000	0
Årets faktiske vedligeholdelses-udgifter	0	8.058	-8.058	0
Årets resultat	0	657.689	0	657.689
Saldo pr. 31.12.22	4.358.000	4.120.718	274.187	8.752.905
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	4.358.000	4.120.718	274.187	8.752.905
Reserveret til vedligeholdelse	0	-75.000	75.000	0
Årets faktiske vedligeholdelses-udgifter	0	95.516	-95.516	0
Årets resultat	0	553.613	0	553.613
Saldo pr. 31.12.23	4.358.000	4.694.847	253.671	9.306.518

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	--	-------------

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	1.084.704	1.084.704	1.084.704
I alt	1.084.704	1.084.704	1.084.704

2. Andre indtægter

Gebyr ved salg	0	0	2.000
I alt	0	0	2.000

3. Vedligeholdelse, løbende

Reparation carporte, vinduer og døre	94.527	60.000	7.028
Græsslåning	1.989	2.100	1.030
I alt	96.516	62.100	8.058

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	79.613	79.620	76.822
Forsikringer	20.682	20.000	18.821
I alt	100.295	99.620	95.643

5. Forbrugsafgifter

El	2.015	2.400	1.752
Vand	632	0	625
Renovation m.v.	36.590	35.000	34.180
I alt	39.237	37.400	36.557

6. Administrationsomkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	31.250	15.000	15.625
Bankgebyr og andre gebyrer	5.403	500	4.160
Kontingenter	8.638	8.100	8.159
Hjemmeside	0	0	1.500
Repræsentation	1.948	0	1.010
I alt	47.239	23.600	30.454

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	--	-------------

7. Øvrige foreningsomkostninger

Mødeudgifter	4.947	4.300	4.771
Administration	7.500	3.000	7.500
I alt	12.447	7.300	12.271

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	21.790.000	21.790.000
Kostpris pr. 31.12.23	21.790.000	21.790.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	21.790.000	21.790.000

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nordea prioritetskonto 5907 879 552	728.503	695.472
Nordea foreningskonto 5907 593 903	38.899	38.899
Nordea driftskonto 6294 124 894	162.679	163.679
I alt	930.081	898.050

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	274.187	207.245
Reserveret til vedligeholdelse	75.000	75.000
Faktiske afholdte vedligeholdelsesudgifter	-95.516	-8.058

Andre reserver pr. 31.12.23	253.671	274.187
-----------------------------	---------	---------

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
-------------	--	--

Gæld til realkreditinstitutter 1	12.897.553	13.422.209
----------------------------------	------------	------------

Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.897.553	13.422.209
--------------------------------------	------------	------------

Nordea 5368 284 043	508.759	505.685
---------------------	---------	---------

Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt	508.759	505.685
--	---------	---------

I alt	13.406.312	13.927.894
-------	------------	------------

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	---	---------------------	---------------------	------------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	12.897.553	530.214	12.367.339	10.148.112
Gæld til øvrige kreditinstitutter	508.759	508.759	0	0

I alt	13.406.312	1.038.973	12.367.339	10.148.112
-------	------------	-----------	------------	------------

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
12. Anden gæld		
Skyldig revisor	7.251	7.251
I alt	7.251	7.251

13. Eventualforpligtelser

Prioritetsgæld

Foreningen har optaget realkreditlån, hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 12.898. Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 10.465. Forskellen på t.DKK 2.423 anses som en eventualaktiv.

Forening har ingen eventualforpligtigelser pr. 31.12.23.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpanterbreve på nominelt t.DKK 500, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpanterbrevet ligger til sikkerhed for gæld til bank.

Der er tinglyst realkreditpanterbreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpanterbrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 15.087.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	9.052.847	8.478.718
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-21.790.000	-21.790.000
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	28.500.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	12.897.553	13.422.256
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-10.465.327	-10.099.012
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen reguleres frem til næste generalforsamling med	-5.123.111	-5.440.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	4.019.115	4.593.244
Samlet andelsværdi	13.071.962	13.071.962
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.358.000	4.358.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,00	3,00

16. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Bolig	2	299.000	598.000	896.859	1.793.718
B	Bolig	4	310.000	1.240.000	929.855	3.719.420
C	Bolig	8	315.000	2.520.000	944.853	7.558.824
	I alt	14	924.000	4.358.000	2.771.567	13.071.962

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

17. 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		
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1	Andelsboliger	14	14	1.458	1.458	1.458
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	14	14	1.458	1.458	1.458

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

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

D2 Ejendommens opførelsesår:
2004

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen jf. dog nedenfor.

Andelshaver hæfter personligt og pro rate for de lån i kreditforening eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen på en lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i foreningens ejendom. En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtigelsen jf. ovenfor, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen og der er indtrådt i forpligtigelsen,

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Offentlig vurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.23 31.12.22 31.12.23 31.12.22

F2 Ejendommens værdi ved det

anvendte vurderingsprincip

28.500.000

28.500.000

19.547

19.547

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

253.671

274.187

174

188

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

		31.12.23	31.12.22		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	1	1		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	38	36		
		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		
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.084.704	1.084.704	744	744
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.23	31.12.22

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

K1	Andelsværdi	8.966	8.966
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.562	8.942
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	17.528	17.908

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023	2022	2021

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

J	Årets resultat	380	451	385
R	Årets afdrag	360	356	342

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	66	6	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	66	6	73

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

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.547	19.547
Anskaffelsesværdi (kostpris)	14.945	14.945
Foreslået andelskroneværdi	8.966	8.966
Reserver uden for andelskroneværdi	174	174

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		744
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

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.

Andre reserver

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

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lånoptagelsen 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).