
Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konsul Bejers Allé 28-32, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den / 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9
Noter, regnskabspraksis	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Andelsboligforeningen Beyers Bakke.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2016.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2016, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21. marts 2017

Administrator




Karsten Krüger
adm. direktør




Inge Nielsen
økonomi- og forvaltningschef

Bestyrelse

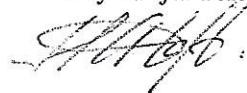


Hans Nymann
formand



Anni Juul Petersen
næstformand

Henry Abkjer Toft



Yahya Ibrahim

Marianne Banke



M. Banke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 vedrørende 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

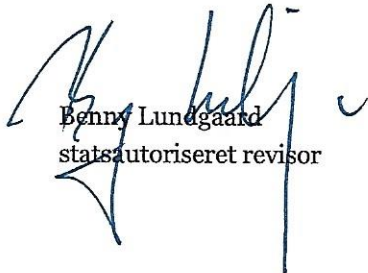
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 21. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor



Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Beyers Bakke
Konsul Beyers Allé 28-32
4300 Holbæk
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk kommune

Bestyrelse

Hans Nymann, formand
Anni Juul Petersen
Henry Abkjer Toft
Yahya Ibrahim
Marianne Banke

Administrator

Vestsjællands Almene Boligselskab

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	Budget 2016 (ej revideret) DKK	2015 DKK
Boligafgift	1	2.492.148	2.492.000	2.492.148
Indtægter		2.492.148	2.492.000	2.492.148
Ejendomsskat og forsikring	2	57.259	56.000	55.493
Forbrugsafgifter	3	113.637	125.000	107.953
Renholdelse	4	69.736	70.000	71.334
Vedligeholdelse, løbende	5	25.074	35.000	42.349
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	188.677	0	57.771
Administrationsomkostninger	7	125.698	124.000	124.880
Øvrige foreningsomkostninger	8	16.428	10.000	16.028
Andre driftsomkostninger	9	4.329	0	750
Omkostninger		600.838	420.000	476.558
Resultat før finansielle poster		1.891.310	2.072.000	2.015.590
Finansielle indtægter	10	4.586	20.000	13.049
Finansielle omkostninger	11	-1.149.243	-1.390.000	-1.320.132
Finansielle poster		-1.144.657	-1.370.000	-1.307.083
Resultat før skat		746.653	702.000	708.507
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		746.653	702.000	708.507

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	189.322	378.000	320.229
Betalte prioritetsafdrag	465.049	352.000	364.994
Overført resultat	92.282	-28.000	23.284
	746.653	702.000	708.507

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		51.460.900	51.460.900
Materielle anlægsaktiver	12	51.460.900	51.460.900
Anlægsaktiver		51.460.900	51.460.900
Tilgodehavender	13	7.827	0
Periodeafgrænsningsposter	14	0	33.787
Tilgodehavender		7.827	33.787
Aktier	15	32.100	29.400
Værdipapirer		32.100	29.400
Likvide beholdninger	16	3.683.347	2.342.395
Omsætningsaktiver		3.723.274	2.405.582
Aktiver		55.184.174	53.866.482

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		2.126.737	1.569.405
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.065.337	12.508.005
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.871.707	1.682.385
Generalforsamlingsbestemte reserver		1.871.707	1.682.385
Egenkapital	17	14.937.044	14.190.390
Gæld til realkreditinstitutter	18	39.093.430	39.557.768
Langfristet gæld		39.093.430	39.557.768
Skyldige omkostninger	19	1.056.313	19.335
Mellemregning med administrator	20	0	7.500
Anden gæld	21	97.387	91.489
Kortfristet gæld		1.153.700	118.324
Gældsforpligtelser		40.247.130	39.676.092
Passiver		55.184.174	53.866.482
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22		

Noter til årsregnskabet

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.492.148	2.492.000	2.492.148
	2.492.148	2.492.000	2.492.148
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	15.841	56.000	14.862
Forsikringer	41.418	0	40.631
	57.259	56.000	55.493
3 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	4.286	0	0
Renovation	36.399	125.000	46.733
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	72.952	0	61.220
	113.637	125.000	107.953
4 Renholdelse			
Pasning udearealer	51.763	70.000	53.850
Polering facadevinduer	17.973	0	17.484
	69.736	70.000	71.334

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	Budget 2016 (ej revideret) DKK	2015 DKK
5 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	188	0	0
Bygningsdele og anlæg	18.329	35.000	34.873
Diverse vedligeholdelse	6.557	0	7.476
	25.074	35.000	42.349
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	188.677	0	57.771
	188.677	0	57.771
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	99.140	124.000	98.343
Gebyrer mv.	1.186	0	1.165
Kontingent grundejerforening	25.372	0	25.372
	125.698	124.000	124.880
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling m.m.	13.428	10.000	13.028
Rådighedsbeløb	3.000	0	3.000
	16.428	10.000	16.028
9 Andre driftsomkostninger			
Andel i fælleslokalers drift	0	0	750
Småanskaffelser og inventar	4.329	0	0
	4.329	0	750

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	Budget 2016 (ej revideret) DKK	2015 DKK
10 Finansielle indtægter			
Urealiserede kursgevinster	2.700	0	0
Øvrige renteindtægter	1.886	20.000	13.049
	4.586	20.000	13.049
11 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.149.243	1.390.000	1.319.532
Urealiserede kurstab	0	0	600
	1.149.243	1.390.000	1.320.132

12 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	51.460.900
Kostpris 31. december	51.460.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.460.900

Afskrives over

Kontantværdi pr. 1. oktober 2015 DKK 68.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

	2016 DKK	2015 DKK
13 Tilgodehavender		
Fraflytninger	579	0
Mellemregning med administrator	7.248	0
	7.827	0

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK		
14 Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalinger	0	33.787		
	0	33.787		
15 Aktier				
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	29.400	0		
Tilgang i årets løb	0	30.000		
Urealiserede kursreguleringer	2.700	-600		
	32.100	29.400		
16 Likvide beholdninger				
Bankbeholdning	3.683.347	2.342.395		
	3.683.347	2.342.395		
17 Egenkapital				
	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	1.569.406	1.682.385	14.190.391
Betalte prioritetsafdrag	0	465.049	0	465.049
Årets resultat	0	92.282	189.322	281.604
Egenkapital 31. december	10.938.600	2.126.737	1.871.707	14.937.044
18 Gæld til realkreditinstitutter			2016 DKK	2015 DKK
Oprindelig prioritetsgæld			39.871.597	39.557.768
Låneomkostninger			-778.167	0
			39.093.430	39.557.768

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
19 Skyldige omkostninger		
Skyldige driftsposter	26.956	14.525
Mellemregning andelshavere	1.029.357	4.810
	<u>1.056.313</u>	<u>19.335</u>
20 Mellemregning med administrator		
Mellemregning med administrator	0	7.500
	<u>0</u>	<u>7.500</u>
21 Anden gæld		
Forbrugsregnskaber	97.387	91.489
	<u>97.387</u>	<u>91.489</u>
22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	51.460.900	51.460.900
Eventualforpligtelser		
Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 3.239.100, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.		
1. Bygningen er forsikret til fuld og nyværdi.		
2. Løsøre tilhørende andelsboligforeningen indtil DKK 150.000.		
3. Bestyrelsesansvar indtil DKK 1.400.000.		
4. Underslæbsforsikring er ikke tegnet.		

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
Andelsboliger	40	3.540
	40	3.540

Fordelingstal

Opindeligt indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien. Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

Stiftelsesår mv.

Foreningen er stiftet i 2004. Ejendommen er opført i 2004.

Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering.

	I alt DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	19.209
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.871.707	529
Reserver i procent af ejendomsværdi	2,75%	

Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Ja

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Nej

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Nej

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	2.492.148	704

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

Type	Antal andele stk.	Areal pr. andel DKK	Areal I alt DKK	Boligafgift pr. kvm DKK	Boligafgift i alt DKK
Andelsboliger 2 rum	5	61	305	704	214.719
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	704	45.056
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	704	188.671
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	704	50.688
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	704	54.208
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	704	173.183
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	704	61.248
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	704	62.656
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	704	327.358
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	704	204.863
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	704	68.992
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	704	70.400
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	704	362.558
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	704	73.920
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	704	232.318
Andelsboliger 3 rum	4	107	428	704	301.310
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.492.148</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	746.653	708.507	468.996
Pr. kvm.	211	200	132

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Andelsværdi	28.130.381	28.177.105	27.331.445
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	36.523.856	37.270.510	37.979.017
Teknisk andelsværdi	64.654.237	65.447.615	65.310.462
Pr. kvm.	18.264	18.488	18.449

Vedligeholdelse

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Vedligeholdelse, løbende	25.074	42.349	28.563
Pr. kvm.	7	12	8
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	188.677	57.771	266.746
Pr. kvm.	53	16	75
Vedligeholdelse i alt	213.751	100.120	295.309
Pr. kvm.	60	28	83

Friværdi

	2016 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	40.247.130
Nettoværdi	11.213.770
Procent	22

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	40.567.486	40.427.768	41.250.145
Årets afdrag på prioritetsgæld	465.049	364.994	352.767
Pr. kvm.	131	103	100

Noter til årsregnskabet

24 Opgørelse af andelenes værdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering).

	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	13.065.337
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regulering offentlig ejendomsvurdering	16.539.100
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.567.486
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.093.430
	<u>15.065.044</u>
	<u>28.130.381</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015.	
	<u>28.130.381</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>10.938.600</u>
	<u>2,57</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	
	<u>2,58</u>

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	792.586	792.586
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	529.505	2.647.526
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	812.131	4.060.654
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	866.650	3.466.600
Andelsboliger	1	267.700	267.700	688.434	688.434
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	846.077	4.230.384
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	762.498	3.049.991
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	734.981	3.674.905
Andelsboliger	5	184.700	923.500	474.986	2.374.930
Andelsboliger	1	221.500	221.500	569.623	569.623
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	643.687	2.574.748
	<u>40</u>		<u>10.938.600</u>		<u>28.130.381</u>

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Noter, regnskabspraksis

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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget omfatter de i administrationsaftalen med Vestsjællands Almene Boligselskab aftalte ydelser. Administrationsbidraget pristalsreguleres.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

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 mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Eventuelle uerholdige fordringer afskrives på det tidspunkt, hvor inkassoadvokat har meddelt, at fordringen anses for tabt.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”Andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelenes værdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.