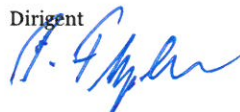

Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konsul Beyers Allé 28-32, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 24 2018

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2017.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2017, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den


Administrator

Karsten Krüger
adm. direktør

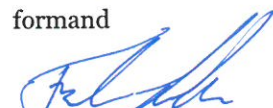


Inge Nielsen

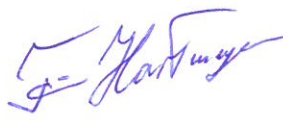
Bestyrelse



Hans Peter Nymann
formand



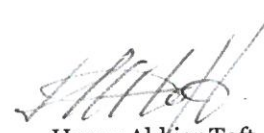
Frank Junker



Finn Hartmeyer
næstformand



Anni Juul Petersen



Henry Abkjer Toft

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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, 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

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

15270

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

28700

Foreningsoplysninger

Foreningen

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

Bestyrelse

Hans Peter Nymann, formand
Finn Hartmeyer
Henry Abkjer Toft
Frank Junker
Anni Juul Petersen

Administrator

Karsten Krüger
Inge Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	Budget 2017 (ej revideret) DKK	2016 DKK
Boligafgift	1	2.427.138	2.427.000	2.492.148
Indtægter		2.427.138	2.427.000	2.492.148
Ejendomsskat og forsikring	2	57.592	57.000	57.259
Forbrugsafgifter	3	216.952	125.000	113.637
Renholdelse	4	67.538	72.000	69.736
Vedligeholdelse, løbende	5	60.920	38.000	25.074
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	421.878	0	188.677
Administrationsomkostninger	7	127.387	127.000	125.698
Øvrige foreningsomkostninger	8	21.814	16.000	16.428
Andre driftsomkostninger	9	6.975	0	4.329
Omkostninger		981.056	435.000	600.838
Resultat før finansielle poster		1.446.082	1.992.000	1.891.310
Finansielle indtægter	10	26.977	20.000	4.586
Finansielle omkostninger	11	-954.559	-950.000	-1.149.243
Finansielle poster		-927.582	-930.000	-1.144.657
Resultat før skat		518.500	1.062.000	746.653
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		518.500	1.062.000	746.653

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	-43.878	378.000	189.322
Betalte prioritetsafdrag	491.183	505.000	465.049
Amortisering af kurstab mv.	-25.939	0	0
Overført resultat	97.134	179.000	92.282
	518.500	1.062.000	746.653

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 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	0	7.827
Tilgodehavender		0	7.827
Aktier	14	0	32.100
Værdipapirer		0	32.100
Likvide beholdninger	15	2.832.098	3.683.347
Omsætningsaktiver		2.832.098	3.723.274
Aktiver		54.292.998	55.184.174

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		<u>2.689.115</u>	<u>2.126.737</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>13.627.715</u>	<u>13.065.337</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.827.828</u>	<u>1.871.707</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>1.827.828</u>	<u>1.871.707</u>
Egenkapital	16	<u>15.455.543</u>	<u>14.937.044</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17	<u>38.628.186</u>	<u>39.093.430</u>
Langfristet gæld		<u>38.628.186</u>	<u>39.093.430</u>
Skyldige omkostninger	18	24.099	1.056.313
Mellemregning med administrator	19	69.498	0
Anden gæld	20	<u>115.672</u>	<u>97.387</u>
Kortfristet gæld		<u>209.269</u>	<u>1.153.700</u>
Gældsforpligtelser		<u>38.837.455</u>	<u>40.247.130</u>
Passiver		<u>54.292.998</u>	<u>55.184.174</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21		
Anvendt regnskabspraksis	24		

Noter til årsregnskabet

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.427.138	2.427.000	2.492.148
	2.427.138	2.427.000	2.492.148
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	15.841	57.000	15.841
Forsikringer	41.751	0	41.418
	57.592	57.000	57.259
3 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	208	0	4.286
Renovation	147.345	125.000	36.399
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	69.399	0	72.952
	216.952	125.000	113.637
4 Renholdelse			
Pasning udearealer	49.009	72.000	51.763
Polering facadevinduer	18.529	0	17.973
	67.538	72.000	69.736

Noter til årsregnskabet

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
	DKK	DKK	DKK
5 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	4.088	0	188
Bygningsdele og anlæg	43.079	38.000	18.329
Diverse vedligeholdelse	13.753	0	6.557
	60.920	38.000	25.074
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Diverse vedligeholdelse	8.588	0	188.677
Udskiftning af vandmålere	6.900	0	0
Ventilationsanlæg	12.671	0	0
Elevator	58.573	0	0
Energimærkning	6.500	0	0
Udvendigt malerarbejde	319.688	0	0
Service varmtvandsbeholdere	4.713	0	0
Service gas	4.245	0	0
	421.878	0	188.677
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	100.231	127.000	99.140
Gebyrer mv.	1.784	0	1.186
Kontingent grundejerforening	25.372	0	25.372
	127.387	127.000	125.698
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling og diverse foreningsaktiviteter	17.885	16.000	13.428
Rådighedsbeløb	3.929	0	3.000
	21.814	16.000	16.428

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	Budget 2017 (ej revideret) DKK	2016 DKK
9 Andre driftsomkostninger			
Småanskaffelser og inventar	6.975	0	4.329
	6.975	0	4.329
10 Finansielle indtægter			
Realiserede kursgevinster	6.000	0	0
Urealiserede kursgevinster	0	0	2.700
Øvrige renteindtægter	20.977	20.000	1.886
	26.977	20.000	4.586
11 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	928.620	950.000	1.149.243
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	25.939	0	0
	954.559	950.000	1.149.243

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.

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
13 Tilgodehavender		
Fraflytninger	0	579
Mellemregning med administrator	0	7.248
	0	7.827

	2017 DKK	2016 DKK
14 Aktier		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	32.100	29.400
Afgang i årets løb	-38.100	0
Realiseret kursgevinst/-tab ved salg	6.000	0
Urealiserede kursreguleringer	0	2.700
	0	32.100

15 Likvide beholdninger

Bankbeholdning	2.832.098	3.683.347
	2.832.098	3.683.347

16 Egenkapital

	Andelsindskud DKK	Overført resultat DKK	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	2.126.737	1.871.706	14.937.043
Betalte prioritetsafdrag	0	491.183	0	491.183
Amortisering af kurstab mv.	0	-25.939	0	-25.939
Årets resultat	0	97.134	-43.878	53.256
Egenkapital 31. december	10.938.600	2.689.115	1.827.828	15.455.543

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
17 Gæld til realkreditinstitutter		
Oprindelig prioritetsgæld	39.380.414	39.871.597
Låneomkostninger	-752.228	-778.167
	<u>38.628.186</u>	<u>39.093.430</u>
18 Skyldige omkostninger		
Skyldige driftsposter	24.099	26.956
Mellemregning andelshavere	0	1.029.357
	<u>24.099</u>	<u>1.056.313</u>
19 Mellemregning med administrator		
Mellemregning med administrator	69.498	0
	<u>69.498</u>	<u>0</u>
20 Anden gæld		
Forbrugsregnskaber	115.672	97.387
	<u>115.672</u>	<u>97.387</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
21 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

22 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

Oprindeligt 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	1.827.828	516
Reserver i procent af ejendomsværdi	2,69%	

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

22 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	2.427.138	686

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

<u>Type</u>	<u>Antal andele</u> stk.	<u>Areal</u> pr. andel DKK	<u>Areal</u> I alt DKK	<u>Boligafgift</u> pr. kvm DKK	<u>Boligafgift</u> i alt DKK
Andelsboliger 2 rum	5	61	305	686	209.118
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	686	43.880
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	686	183.749
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	686	49.366
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	686	52.794
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	686	168.666
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	686	59.650
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	686	61.021
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	686	318.819
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	686	199.519
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	686	67.192
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	686	68.563
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	686	353.101
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	686	71.991
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	686	226.259
Andelsboliger 3 rum	4	107	428	686	293.450
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.427.138</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	518.500	746.653	708.507
Pr. kvm.	146	211	200

Noter til årsregnskabet

22 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Andelsværdi	28.268.766	28.130.381	28.177.105
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	36.005.357	36.523.856	37.270.510
Teknisk andelsværdi	<u>64.274.123</u>	<u>64.654.237</u>	<u>65.447.615</u>
Pr. kvm.	<u>18.157</u>	<u>18.264</u>	<u>18.488</u>

Vedligeholdelse

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	60.920	25.074	42.349
Pr. kvm.	17	7	12
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	421.878	188.677	57.771
Pr. kvm.	119	53	16
Vedligeholdelse i alt	482.798	213.751	100.120
Pr. kvm.	136	60	28

Friværdi

	<u>2017</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	38.837.455
Nettoværdi	<u>12.623.445</u>
Procent	<u>25</u>

Noter til årsregnskabet

22 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	40.526.235	40.567.486	40.427.768
Årets afdrag på prioritetsgæld	491.183	465.049	364.994
Pr. kvm.	139	131	103

Noter til årsregnskabet

23 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 13.627.715

Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regulering offentlig ejendomsvurdering	-51.460.900	
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	38.628.186	
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.526.235	14.641.051
	28.268.766	

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015.

	28.268.766	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.938.600	2,58

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)

2,57

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	796.485	796.485
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	532.110	2.660.550
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	816.126	4.080.630
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	870.914	3.483.654
Andelsboliger	1	267.700	267.700	691.821	691.821
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	850.239	4.251.195
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	766.249	3.064.995
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	738.597	3.692.983
Andelsboliger	5	184.700	923.500	477.323	2.386.613
Andelsboliger	1	221.500	221.500	572.425	572.425
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	646.854	2.587.415
	40		10.938.600		28.268.766

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2017 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 2017 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.

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 til-

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

strækkelige 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 indeklån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Noter til årsregnskabet

24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 22 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.