
Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konsul Beyers Allé 28-32, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 24/4 2019

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2018.


Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2018, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 24. april 2019


Administrator

Karsten Krüger
adm. direktør



Inge Nielsen
økonomi- og forvaltningschef


Bestyrelse



Hans Peter Nymann
formand




Frank Junker



Finn Hartmeyer
næstformand



Ann 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018, 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

Ringsted, den 24. april 2019

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 Beyers 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
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	Budget 2018 DKK	2017 DKK
Boligafgift	1	2.362.128	2.362.000	2.427.138
Andre driftsindtægter	2	0	0	41
Indtægter		2.362.128	2.362.000	2.427.179
Ejendomsskat og forsikring	3	59.951	60.000	57.592
Forbrugsafgifter	4	163.539	120.000	216.952
Renholdelse	5	66.472	75.000	67.538
Vedligeholdelse, løbende	6	41.304	38.000	60.920
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	93.143	0	421.878
Administrationsomkostninger	8	128.622	127.000	127.387
Øvrige foreningsomkostninger	9	22.385	22.000	21.814
Andre driftsomkostninger	10	1.169	0	6.975
Omkostninger		576.585	442.000	981.056
Resultat før finansielle poster		1.785.543	1.920.000	1.446.123
Finansielle indtægter	11	14.968	10.000	26.936
Finansielle omkostninger	12	-936.794	-925.000	-954.559
Finansielle poster		-921.826	-915.000	-927.623
Resultat før skat		863.717	1.005.000	518.500
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		863.717	1.005.000	518.500

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	284.857	378.000	-43.878
Betalte prioritetsafdrag	500.738	503.000	491.183
Amortisering af kurstab mv.	-25.940	0	-25.939
Overført resultat	104.062	124.000	97.134
	863.717	1.005.000	518.500

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		51.460.900	51.460.900
Materielle anlægsaktiver	13	51.460.900	51.460.900
Anlægsaktiver		51.460.900	51.460.900
Tilgodehavender	14	48.478	0
Tilgodehavender		48.478	0
Likvide beholdninger	16	3.245.186	2.832.098
Omsætningsaktiver		3.293.664	2.832.098
Aktiver		54.754.564	54.292.998

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		3.267.975	2.689.115
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.206.575	13.627.715
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.112.687	1.827.828
Generalforsamlingsbestemte reserver		2.112.687	1.827.828
Egenkapital	17	16.319.262	15.455.543
Gæld til realkreditinstitutter	18	38.153.386	38.628.186
Langfristet gæld		38.153.386	38.628.186
Skyldige omkostninger	19	15.282	24.099
Mellemregning med administrator	20	175.966	69.498
Anden gæld	21	90.668	115.672
Kortfristet gæld		281.916	209.269
Gældsforpligtelser		38.435.302	38.837.455
Passiver		54.754.564	54.292.998
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22		
Anvendt regnskabspraksis	25		

Noter til årsregnskabet

	2018	Budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.362.128	2.362.000	2.427.138
	<u>2.362.128</u>	<u>2.362.000</u>	<u>2.427.138</u>
2 Andre driftsindtægter			
Difference kasseregnskab	0	0	41
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>41</u>
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	17.942	60.000	15.841
Forsikringer	42.009	0	41.751
	<u>59.951</u>	<u>60.000</u>	<u>57.592</u>
4 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	1.640	0	208
Renovation	97.995	120.000	147.345
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	63.904	0	69.399
	<u>163.539</u>	<u>120.000</u>	<u>216.952</u>
5 Renholdelse			
Pasning udearealer	47.406	75.000	49.009
Polering facadevinduer	19.066	0	18.529
	<u>66.472</u>	<u>75.000</u>	<u>67.538</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	Budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	1.698	0	4.088
Bygningsdele og anlæg	33.325	38.000	43.079
Diverse vedligeholdelse	6.281	0	13.753
	41.304	38.000	60.920
7 Vedligeholdelse, genopretning og reovering			
Diverse vedligeholdelse	86.243	0	30.780
Udskiftning af vandmålere	6.900	0	8.430
Ventilationsanlæg	0	0	19.729
Elevator	0	0	36.751
Energimærkning	0	0	6.500
Udvendigt malerarbejde	0	0	319.688
	93.143	0	421.878
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	101.033	127.000	100.231
Gebyrer mv.	2.217	0	1.784
Kontingent grundejerforening	25.372	0	25.372
	128.622	127.000	127.387
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling og diverse foreningsaktiviteter	18.585	18.000	17.885
Rådighedsbeløb	3.800	4.000	3.929
	22.385	22.000	21.814

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	Budget 2018 DKK	2017 DKK
10 Andre driftsomkostninger			
Småanskaffelser og inventar	269	0	6.975
Diverse	900	0	0
	<u>1.169</u>	<u>0</u>	<u>6.975</u>
11 Finansielle indtægter			
Øvrige renteindtægter	14.968	10.000	26.936
	<u>14.968</u>	<u>10.000</u>	<u>26.936</u>
12 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	910.854	925.000	928.620
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	25.940	0	25.939
	<u>936.794</u>	<u>925.000</u>	<u>954.559</u>
13 Materielle anlægsaktiver			
			Grunde og byg- ninger
			DKK
Kostpris 1. januar			51.460.900
Kostpris 31. december			51.460.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>51.460.900</u>

Afskrives over

Kontantværdi pr. 1. oktober 2018 DKK 68.000.000.

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

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK		
14 Tilgodehavender				
Andre debitorer	48.478	0		
	48.478	0		
15 Aktier				
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	0	32.100		
Afgang i årets løb	0	-38.100		
Realiseret kursgevinst/-tab ved salg	0	6.000		
	0	0		
16 Likvide beholdninger				
Bankbeholdning	3.245.186	2.832.098		
	3.245.186	2.832.098		
17 Egenkapital				
	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	2.689.115	1.827.830	15.455.545
Betalte prioritetsafdrag	0	500.738	0	500.738
Amortisering af kurstab mv.	0	-25.940	0	-25.940
Årets resultat	0	104.062	284.857	388.919
Egenkapital 31. december	10.938.600	3.267.975	2.112.687	16.319.262

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
18		
Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld	19.825.675	20.326.414
Prioritetsgæld, afdragsfrihed til 1. april 2021	19.054.000	19.054.000
Låneomkostninger	-726.289	-752.228
	<u>38.153.386</u>	<u>38.628.186</u>
	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
19		
Skyldige omkostninger		
Skyldige driftsposter	15.282	24.099
	<u>15.282</u>	<u>24.099</u>
20		
Mellemregning med administrator		
Mellemregning med administrator	175.966	69.498
	<u>175.966</u>	<u>69.498</u>
21		
Anden gæld		
Forbrugsregnskaber	90.668	115.672
	<u>90.668</u>	<u>115.672</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
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

DKK

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

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	2.112.687	597
Reserver i procent af ejendomsværdi	3,11%	

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	2.362.128	667

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

<u>Type</u>	<u>Antal andele</u> stk.	<u>Areal</u> <u>pr. andel</u> DKK	<u>Areal</u> <u>I alt</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>pr. kvm</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>i alt</u> DKK
Andelsboliger 2 rum	5	61	305	667	203.517
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	667	42.705
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	667	178.828
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	667	48.043
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	667	51.380
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	667	164.148
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	667	58.052
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	667	59.387
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	667	310.280
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	667	194.175
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	667	65.392
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	667	66.727
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	667	343.643
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	667	70.063
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	667	220.198
	<u>4</u>	<u>107</u>	<u>428</u>	<u>667</u>	<u>285.590</u>
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.362.128</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	863.717	518.500	746.653
Pr. kvm.	244	146	211

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Andelsværdi pr. kvm.	8.201	7.986	7.946
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	9.927	10.171	10.317
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	18.128	18.157	18.263

Vedligeholdelse

	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Vedligeholdelse, løbende	41.304	60.920	25.074
Pr. kvm.	12	17	7
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	93.143	421.878	188.677
Pr. kvm.	26	119	53
Vedligeholdelse i alt	134.447	482.798	213.751
Pr. kvm.	38	136	60

Friværdi

	2018 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	38.435.302
Nettoværdi	13.025.598
Procent	25

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	39.869.021	40.526.235	40.567.486
Årets afdrag på prioritetsgæld	500.738	491.183	465.049
Pr. kvm.	141	139	131

Noter til årsregnskabet

24 Opgørelse af andelenes værdi

DKK

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

DKK

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver 14.206.575

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regulering offentlig ejendomsvurdering	-51.460.900	
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	38.153.386	
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.869.021	14.823.465
		29.030.040

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017.

	29.030.040	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.938.600	2,65

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)

2,58

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	817.935	817.935
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	546.440	2.732.198
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	838.104	4.190.521
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	894.367	3.577.468
Andelsboliger	1	267.700	267.700	710.451	710.451
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	873.136	4.365.679
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	786.884	3.147.535
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	758.487	3.792.435
Andelsboliger	5	184.700	923.500	490.177	2.450.884
Andelsboliger	1	221.500	221.500	587.841	587.841
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	664.273	2.657.093
	40		10.938.600		29.030.040

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2018 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 2018 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

25 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 indekslån 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

25 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 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. 640 af 30. maj 2018 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.

Adresse	Indskud	Andelsværdi 31.12.2018
BB 28 st. tv	308.200	817.935
BB 28 st mf	205.900	546.440
BB 28 st th	315.800	838.104
BB 28 1. tv	337.000	894.367
BB 28 1. mf	205.900	546.440
BB 28 1. th	315.800	838.104
BB 28 2. tv	337.000	894.367
BB 28 2. mf	205.900	546.440
BB 28 2. th	315.800	838.104
BB 28 3. tv	337.000	894.367
BB 28 3. mf	205.900	546.440
BB 28 3. th	315.800	838.104
BB 28 4. tv	337.000	894.367
BB 28 4. mf	205.900	546.440
BB 28 4. th	315.800	838.104
BB 30 st tv	267.700	710.451
BB 30 st th	329.000	873.136
BB 30 1. tv	296.500	786.884
BB 30 1. th	329.000	873.136
BB 30 2. tv	296.500	786.884
BB 30 2. th	329.000	873.136
BB 30 3. tv	296.500	786.884
BB 30 3. th	329.000	873.136
BB 30 4. tv	296.500	786.884
BB 30 4 th	329.000	873.136
BB 32 st tv	285.800	758.487
BB 32 st mf	184.700	490.177
BB 32 st th	221.500	587.841
BB 32 1. tv	285.800	758.487
BB 32 1. mf	184.700	490.177
BB 32 1. th	250.300	664.273
BB 32 2. tv	285.800	758.487
BB 32 2. mf	184.700	490.177
BB 32 2. th	250.300	664.273
BB 32 3. tv	285.800	758.487
BB 32 3. mf	184.700	490.177
BB 32 3. th	250.300	664.273
BB 32 4. tv	285.800	758.487
BB 32 4. mf	184.700	490.177
BB 32 4. th	250.300	664.273
I alt	10.938.600	29.030.040