

ORIGINAL

---

# **Andelsboligforeningen Beyers Bakke**

Konsul Beyers Allé 28-32, 4300 Holbæk

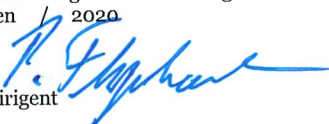
## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 29 48 99 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling  
den 1. 2020

Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **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 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2019.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2019, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 16/6-20

### Administrator



Karsten Krüger  
adm. direktør



Inge Nielsen  
økonomi- og forvaltningschef

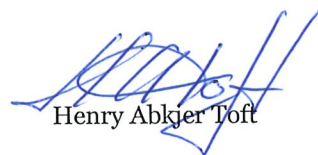
### Bestyrelse



Bill Sørensen  
formand



Leif Pedersen  
næstformand



Henry Abkjer Toft



Frank Junker



Anni Juul Petersen

# 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, 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  
**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

CVR-nr.: 29 48 99 39  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk kommune

### Bestyrelse

Bill Sørensen, formand  
Leif Pedersen  
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	2019 DKK	Budget 2019 (ej revideret) DKK	2018 DKK
Boligafgift	1	2.362.128	2.362.000	2.362.128
Andre driftsindtægter	2	3.289	0	0
<b>Indtægter</b>		<b>2.365.417</b>	<b>2.362.000</b>	<b>2.362.128</b>
Ejendomsskat og forsikring	3	61.787	60.000	59.951
Forbrugsafgifter	4	158.619	170.000	163.539
Renholdelse	5	68.537	75.000	66.472
Vedligeholdelse, løbende	6	122.855	50.000	41.304
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	75.279	0	93.143
Administrationsomkostninger	8	130.152	130.000	128.622
Øvrige foreningsomkostninger	9	27.774	22.000	22.385
Andre driftsomkostninger	10	950	0	1.169
<b>Omkostninger</b>		<b>645.953</b>	<b>507.000</b>	<b>576.585</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.719.464</b>	<b>1.855.000</b>	<b>1.785.543</b>
Finansielle indtægter	11	15.000	20.000	14.968
Finansielle omkostninger	12	-2.083.256	-940.000	-936.794
<b>Finansielle poster</b>		<b>-2.068.256</b>	<b>-920.000</b>	<b>-921.826</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-348.792</b>	<b>935.000</b>	<b>863.717</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-348.792</b>	<b>935.000</b>	<b>863.717</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	302.721	378.000	284.857
Betalte prioritetsafdrag	512.552	516.000	500.738
Amortisering af kurstab mv.	-1.243.656	0	-25.940
Overført resultat	79.591	41.000	104.062
	<b>-348.792</b>	<b>935.000</b>	<b>863.717</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		51.460.900	51.460.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	13	<b>51.460.900</b>	<b>51.460.900</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.460.900</b>	<b>51.460.900</b>
Tilgodehavender	14	3.347	48.478
Periodeafgrænsningsposter	15	49.443	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.790</b>	<b>48.478</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	16	<b>3.715.695</b>	<b>3.245.186</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.768.485</b>	<b>3.293.664</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.229.385</b>	<b>54.754.564</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		<u>2.616.462</u>	<u>3.267.975</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>13.555.062</u>	<u>14.206.575</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>2.415.408</u>	<u>2.112.687</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>2.415.408</u>	<u>2.112.687</u>
<b>Egenkapital</b>	17	<b><u>15.970.470</u></b>	<b><u>16.319.262</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	18	<u>38.884.505</u>	<u>38.153.386</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<b><u>38.884.505</u></b>	<b><u>38.153.386</u></b>
Skyldige omkostninger	19	30.173	15.282
Mellemregning med administrator	20	206.228	175.966
Anden gæld	21	<u>138.009</u>	<u>90.668</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<b><u>374.410</u></b>	<b><u>281.916</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>39.258.915</u></b>	<b><u>38.435.302</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>55.229.385</u></b>	<b><u>54.754.564</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22		
Anvendt regnskabspraksis	25		

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	Budget 2019 (ej revideret) DKK	2018 DKK
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift	2.362.128	2.362.000	2.362.128
	<b>2.362.128</b>	<b>2.362.000</b>	<b>2.362.128</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>			
Bonusudbetaling forsikring	3.289	0	0
	<b>3.289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikring</b>			
Ejendomsskatter	18.884	60.000	17.942
Forsikringer	42.903	0	42.009
	<b>61.787</b>	<b>60.000</b>	<b>59.951</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	0	0	1.640
Renovation	98.502	170.000	97.995
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	60.117	0	63.904
	<b>158.619</b>	<b>170.000</b>	<b>163.539</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Pasning udearealer	48.784	75.000	47.406
Polering facadevinduer	19.753	0	19.066
	<b>68.537</b>	<b>75.000</b>	<b>66.472</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	Budget 2019 (ej revideret) DKK	2018 DKK
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Småanskaffelser	399	50.000	1.698
Bygningsdele og anlæg	110.492	0	33.325
Diverse vedligeholdelse	11.964	0	6.281
	<b>122.855</b>	<b>50.000</b>	<b>41.304</b>
<b>7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Diverse vedligeholdelse	75.279	0	86.243
Udskiftning af vandmålere	0	0	6.900
	<b>75.279</b>	<b>0</b>	<b>93.143</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	102.336	130.000	101.033
Gebyrer mv.	2.444	0	2.217
Kontingent grundejerforening	25.372	0	25.372
	<b>130.152</b>	<b>130.000</b>	<b>128.622</b>
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling og diverse foreningsaktiviteter	23.974	18.000	18.585
Rådighedsbeløb	3.800	4.000	3.800
	<b>27.774</b>	<b>22.000</b>	<b>22.385</b>
<b>10 Andre driftsomkostninger</b>			
Småanskaffelser og inventar	0	0	269
Diverse	950	0	900
	<b>950</b>	<b>0</b>	<b>1.169</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	Budget 2019 (ej revideret) DKK	2018 DKK
<b>11 Finansielle indtægter</b>			
Renter fra adm. selskabet	0	20.000	0
Øvrige renteindtægter	15.000	0	14.968
	<u>15.000</u>	<u>20.000</u>	<u>14.968</u>
<b>12 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	839.600	940.000	910.854
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	1.243.656	0	25.940
	<u>2.083.256</u>	<u>940.000</u>	<u>936.794</u>
<b>13 Materielle anlægsaktiver</b>			Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar			<u>51.460.900</u>
Kostpris 31. december			<u>51.460.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<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.			
<b>14 Tilgodehavender</b>		2019 DKK	2018 DKK
Beboerindskud		3.347	0
Andre debitorer		0	48.478
		<u>3.347</u>	<u>48.478</u>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK		
<b>15 Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter	49.443	0		
	<b>49.443</b>	<b>0</b>		
<b>16 Likvide beholdninger</b>				
Bankbeholdning	3.715.695	3.245.186		
	<b>3.715.695</b>	<b>3.245.186</b>		
<b>17 Egenkapital</b>				
	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	3.267.975	2.112.687	16.319.262
Betalte prioritetsafdrag	0	512.552	0	512.552
Amortisering af kurstab mv.	0	-1.243.656	0	-1.243.656
Årets resultat	0	79.591	302.721	382.312
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.938.600</b>	<b>2.616.462</b>	<b>2.415.408</b>	<b>15.970.470</b>
<b>18 Gæld til realkreditinstitutter</b>				
	2019 DKK	2018 DKK		
Prioritetsgæld	19.887.000	19.825.675		
Prioritetsgæld, afdragsfrihed til 1. april 2021	19.054.000	19.054.000		
Låneomkostninger	-56.495	-726.289		
	<b>38.884.505</b>	<b>38.153.386</b>		
<b>19 Skyldige omkostninger</b>				
Skyldige driftsposter	30.173	15.282		
	<b>30.173</b>	<b>15.282</b>		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>20 Mellemregning med administrator</b>		
Mellemregning med administrator	206.228	175.966
	<u>206.228</u>	<u>175.966</u>

### 21 Anden gæld

Forbrugsregnskaber	138.009	90.668
	<u>138.009</u>	<u>90.668</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.

# 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
	<b>40</b>	<b>3.540</b>

### 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	2.415.408	682
Reserver i procent af ejendomsværdi	3,55%	

### 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:

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	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
Andelsboliger 4 rum	4	107	428	667	285.590
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.362.128</u>

#### Årets overskud før afdrag

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	-348.792	863.717	518.500
Pr. kvm.	-99	244	146

# Noter til årsregnskabet

## 23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

### Teknisk andelsværdi

	2019 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Andelsværdi pr. kvm.	8.534	8.201	7.986
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	10.026	9.927	10.171
<b>Teknisk andelsværdi pr. kvm.</b>	<b>18.560</b>	<b>18.128</b>	<b>18.157</b>

### Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	2019 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Vedligeholdelse, løbende	122.855	41.304	60.920
Pr. kvm.	35	12	17
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	75.279	93.143	421.878
Pr. kvm.	21	26	119
Vedligeholdelse i alt	198.134	134.447	482.798
Pr. kvm.	56	38	136

### Friværdi

	2019 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	39.258.915
<b>Nettoværdi</b>	<b>12.201.985</b>
Procent	24

## Noter til årsregnskabet

### 23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

#### Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	38.826.255	39.869.021	40.526.235
Årets afdrag på prioritetsgæld	512.552	500.738	491.183
Pr. kvm.	145	141	139

## Noter til årsregnskabet

DKK

### 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		13.555.062
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering offentlig ejendomsvurdering	-51.460.900	
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	38.941.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-38.826.255	16.653.845
		<b>30.208.907</b>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018.		
	30.208.907	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.938.600	<b>2,76</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen )		
		<b>2,65</b>

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	851.150	851.150
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	568.630	2.843.149
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	872.138	4.360.692
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	930.686	3.722.744
Andelsboliger	1	267.700	267.700	739.302	739.302
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	908.593	4.542.963
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	818.838	3.275.352
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	789.288	3.946.440
Andelsboliger	5	184.700	923.500	510.082	2.550.411
Andelsboliger	1	221.500	221.500	611.712	611.712
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	691.248	2.764.992
	<b>40</b>		<b>10.938.600</b>		<b>30.208.907</b>

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, 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 2019 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 nominal værdi.