

---

# ***Andelsboligforeningen Beyers Bakke***

Konsul Bejers Allé 28-32, 4300 Holbæk

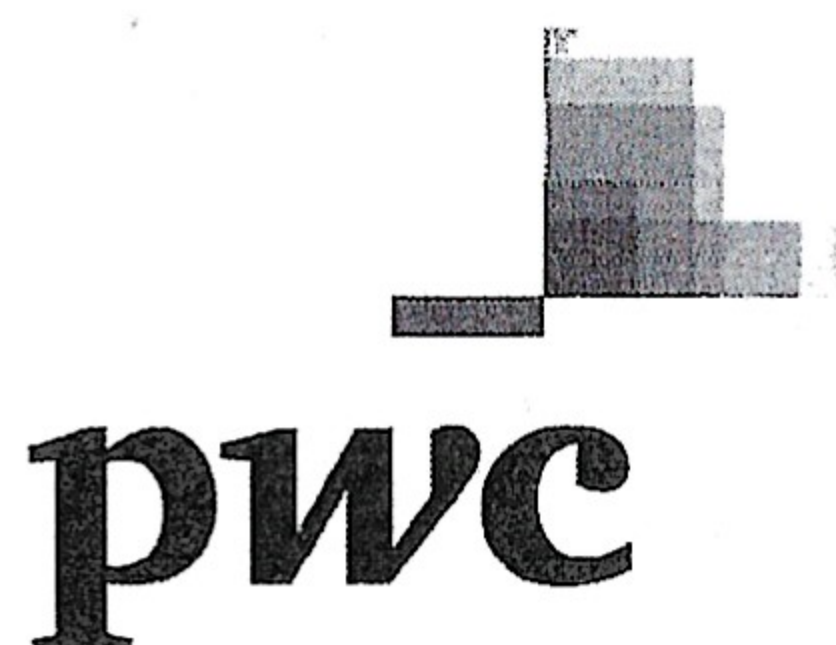
## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 29 48 99 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling  
den / 2021

Dirigent



# 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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2020.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2020, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. juni 2021

### Administrator

Karsten Krüger  
adm. direktør

Inge Nielsen  
udviklings- og  
forvaltningsdirektør

### Bestyrelse

Bill Sørensen  
formand

Henry Abkjer Toft  
næstformand

Jytte Nielsen

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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, 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 15. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

16560



## 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  
Henry Abkjer Toft  
Jytte Nielsen  
Frank Junker  
Anni Juul Petersen

### Administrator

Karsten Krüger  
Inge Nielsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
Boligafgift	1	2.362.128	2.362.000	2.362.128
Andre driftsindtægter	2	4.024	0	3.289
<b>Indtægter</b>		<b>2.366.152</b>	<b>2.362.000</b>	<b>2.365.417</b>
Ejendomsskat og forsikring	3	63.285	60.000	61.787
Forbrugsafgifter	4	165.491	170.000	158.619
Renholdelse	5	65.023	75.000	68.537
Vedligeholdelse, løbende	6	38.208	50.000	122.855
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	201.511	0	75.279
Administrationsomkostninger	8	133.441	130.000	130.152
Øvrige foreningsomkostninger	9	15.891	18.000	27.774
Andre driftsomkostninger	10	0	4.000	950
<b>Omkostninger</b>		<b>682.850</b>	<b>507.000</b>	<b>645.953</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.683.302</b>	<b>1.855.000</b>	<b>1.719.464</b>
Finansielle indtægter	11	11.172	20.000	15.000
Finansielle omkostninger	12	-959.217	-940.000	-2.083.256
<b>Finansielle poster</b>		<b>-948.045</b>	<b>-920.000</b>	<b>-2.068.256</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>735.257</b>	<b>935.000</b>	<b>-348.792</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>735.257</b>	<b>935.000</b>	<b>-348.792</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	176.489	378.000	302.721
Betalte prioritetsafdrag	700.586	516.000	512.552
Amortisering af kurstab mv.	-423.166	-26.000	-1.243.656
Overført resultat	281.348	67.000	79.591
	<b>735.257</b>	<b>935.000</b>	<b>-348.792</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 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	36.431	3.347
Periodeafgrænsningsposter	15	0	49.443
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.431</b>	<b>52.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	16	<b>3.974.212</b>	<b>3.715.695</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.010.643</b>	<b>3.768.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.471.543</b>	<b>55.229.385</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		3.175.230	2.616.462
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.113.830	13.555.062
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.591.897	2.415.408
Generalforsamlingsbestemte reserver		2.591.897	2.415.408
<b>Egenkapital</b>	17	<b>16.705.727</b>	<b>15.970.470</b>
Gæld til realkreditinstitutter	18	38.609.466	38.884.505
<b>Langfristet gæld</b>		<b>38.609.466</b>	<b>38.884.505</b>
Skyldige omkostninger	19	7.903	30.173
Mellemregning med administrator	20	34.685	206.228
Anden gæld	21	113.762	138.009
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>156.350</b>	<b>374.410</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.765.816</b>	<b>39.258.915</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.471.543</b>	<b>55.229.385</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22		
Anvendt regnskabspraksis	25		



## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 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	4.024	0	3.289
	<b>4.024</b>	<b>0</b>	<b>3.289</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikring</b>			
Ejendomsskatter	19.981	18.000	18.884
Forsikringer	43.304	42.000	42.903
	<b>63.285</b>	<b>60.000</b>	<b>61.787</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	103.952	110.000	98.502
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	61.539	60.000	60.117
	<b>165.491</b>	<b>170.000</b>	<b>158.619</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Pasning udearealer	40.165	75.000	48.784
Polering facadevinduer	24.858	0	19.753
	<b>65.023</b>	<b>75.000</b>	<b>68.537</b>



## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Småanskaffelser	0	0	399
Bygningsdele og anlæg	26.793	35.000	110.492
Diverse vedligeholdelse	11.415	15.000	11.964
	<b>38.208</b>	<b>50.000</b>	<b>122.855</b>
<b>7 Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>			
Diverse vedligeholdelse	201.511	0	75.279
	<b>201.511</b>	<b>0</b>	<b>75.279</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	103.359	100.000	102.336
Gebyrer mv.	4.710	5.000	2.444
Kontingent grundejerforening	25.372	25.000	25.372
	<b>133.441</b>	<b>130.000</b>	<b>130.152</b>
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling og diverse foreningsaktiviteter	12.091	14.000	23.974
Rådighedsbeløb	3.800	4.000	3.800
	<b>15.891</b>	<b>18.000</b>	<b>27.774</b>
<b>10 Andre driftsomkostninger</b>			
Diverse	0	4.000	950
	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>950</b>
<b>11 Finansielle indtægter</b>			
Øvrige renteindtægter	11.172	20.000	15.000
	<b>11.172</b>	<b>20.000</b>	<b>15.000</b>



## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
<b>12 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	518.218	940.000	839.600
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	1.694	0	1.243.656
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	421.472	0	0
Øvrige renteudgifter	17.833	0	0
	<u>959.217</u>	<u>940.000</u>	<u>2.083.256</u>

### 13 Materielle anlægsaktiver

	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><b>51.460.900</b></u>

Afskrives over

Kontantværdi pr. 1. oktober 2018 DKK 68.000.000.

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

	2020 DKK	2019 DKK
<b>14 Tilgodehavender</b>		
Beboerindskud	-6.656	3.347
Andre debitorer	43.087	0
	<u>36.431</u>	<u>3.347</u>



## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK		
<b>15 Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter	0	49.443		
	<b>0</b>	<b>49.443</b>		
<b>16 Likvide beholdninger</b>				
Bankbeholdning	3.974.212	3.715.695		
	<b>3.974.212</b>	<b>3.715.695</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	2.616.462	2.415.408	15.970.470
Betalte prioritetsafdrag	0	700.586	0	700.586
Amortisering af kurstab mv.	0	-423.166	0	-423.166
Årets resultat	0	281.348	176.489	457.837
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.938.600</b>	<b>3.175.230</b>	<b>2.591.897</b>	<b>16.705.727</b>
<b>18 Gæld til realkreditinstitutter</b>				
			2020 DKK	2019 DKK
Prioritetsgæld			38.664.267	19.887.000
Prioritetsgæld, afdragsfrihed til 1. april 2021			0	19.054.000
Låneomkostninger			-54.801	-56.495
			<b>38.609.466</b>	<b>38.884.505</b>
Kursværdien andrager DKK 39.244.703 pr. 31. december 2020.				
<b>19 Skyldige omkostninger</b>				
Skyldige driftsposter			7.903	30.173
			<b>7.903</b>	<b>30.173</b>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>20 Mellemregning med administrator</b>		
Mellemregning med administrator	34.685	206.228
	<u>34.685</u>	<u>206.228</u>

### 21 Anden gæld

Forbrugsregnskaber	113.762	138.009
	<u>113.762</u>	<u>138.009</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	2.591.897	732
Reserver i procent af ejendomsværdi	3,81%	

### 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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	735.257	-348.792	863.717
Pr. kvm.	208	-99	244



## Noter til årsregnskabet

### 23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

#### Teknisk andelsværdi

	2020 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Andelsværdi pr. kvm.	8.480	8.534	8.201
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	9.818	10.026	9.927
<b>Teknisk andelsværdi pr. kvm.</b>	<b>18.298</b>	<b>18.560</b>	<b>18.128</b>

#### Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	2020 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Vedligeholdelse, løbende	38.208	122.855	41.304
Pr. kvm.	11	35	12
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	201.511	75.279	93.143
Pr. kvm.	57	21	26
Vedligeholdelse i alt	239.719	198.134	134.447
Pr. kvm.	68	56	38

#### Friværdi

	2020 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	38.765.816
<b>Nettoværdi</b>	<b>12.695.084</b>
Procent	25



## Noter til årsregnskabet

### 23 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

#### Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	39.244.703	38.826.255	39.869.021
Årets afdrag på prioritetsgæld	700.586	512.552	500.738
Pr. kvm.	198	145	141



## 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 14.113.830

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regulering offentlig ejendomsvurdering	-51.460.900	
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	38.609.466	
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.244.703	15.903.863
		<b>30.017.693</b>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018.

	30.017.693	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.938.600	<b>2,74</b>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen )

**2,76**

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	845.762	845.762
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	565.031	2.825.153
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	866.618	4.333.090
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	924.795	3.699.180
Andelsboliger	1	267.700	267.700	734.622	734.622
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	902.841	4.514.207
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	813.655	3.254.620
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	784.292	3.921.460
Andelsboliger	5	184.700	923.500	506.854	2.534.268
Andelsboliger	1	221.500	221.500	607.840	607.840
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	686.873	2.747.491
	<b>40</b>		<b>10.938.600</b>		<b>30.017.693</b>



## Noter til årsregnskabet

### 25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2020 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 2020 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.



Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011  
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden  
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 28 st. tv	BB 28 st mf	BB 28 st th	BB 28 1. tv	BB 28 1. mf	BB 28 1. th	BB 28 2. tv	BB 28 2. mf	BB 28 2. th	BB 28 3. tv	BB 28 3. mf	BB 28 3. th	BB 28 4. tv	BB 28 4. mf
Indskud	308.200	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900
Andelsværdi pr. 31. december 2020	845.762	565.031	866.618	924.795	565.031	866.618	924.795	565.031	866.618	924.795	565.031	866.618	924.795	565.031

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.



Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011  
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden  
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 28 4. th	BB 30 st tv	BB 30 st th	BB 30 1. tv	BB 30 1. th	BB 30 2. tv	BB 30 2. th	BB 30 3. tv	BB 30 3. th	BB 30 4. tv	BB 30 4 th	BB 32 st tv	BB 32 st mf	BB 32 st th
Indskud	315.800	267.700	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	285.800	184.700	221.500
Andelsværdi pr. 31. december 2020	866.618	734.622	902.841	813.655	902.841	813.655	902.841	813.655	902.841	813.655	902.841	784.292	506.854	607.840

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.



Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011  
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden  
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 32 1. tv	BB 32 1. mf	BB 32 1. th	BB 32 2. tv	BB 32 2. mf	BB 32 2. th	BB 32 3. tv	BB 32 3. mf	BB 32 3. th	BB 32 4. tv	BB 32 4. mf	BB 32 4. th	I ALT
Indskud	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	10.938.600
Andelsværdi pr. 31. december 2020	784.292	506.854	686.873	784.292	506.854	686.873	784.292	506.854	686.873	784.292	506.854	686.873	30.017.693

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.