

ORIGINAL

Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konsul Beyers Allé 28-32, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 48 99 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den / 2024

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2023.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2023, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2023.

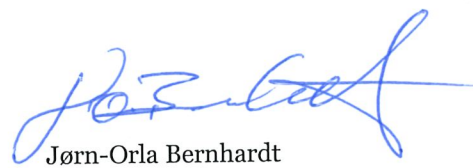
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10/4-24

Bestyrelse


Herdis Rasmussen
formand


Claus Rantsén
næstformand


Jørn-Orla Bernhardt

Amalie Petersen



Administratørerklæring

Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Holbæk, den 10/4-24

Administrator



Karsten Krüger
Adm. direktør



Inge Nielsen
Direktør - Koncernøkonomi,
Drift, HR & IT

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som 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

Mette Holy Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne34359

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Beyers Bakke
Konsul Beyers Allé 28-32
4300 Holbæk

CVR-nr.: 29 48 99 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk kommune

Bestyrelse

Herdis Rasmussen, formand
Claus Rantsén
Jørn-Orla Bernhardt
Amalie Petersen

Administrator

Karsten Krüger
Inge Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	2022 DKK
Boligafgift	1	2.227.584	2.227.000	2.362.128
Andre driftsindtægter	2	2.582	0	3.411
Indtægter		2.230.166	2.227.000	2.365.539
Ejendomsskat og forsikring	3	71.526	70.000	67.252
Forbrugsafgifter	4	194.806	185.000	175.544
Renholdelse	5	69.113	75.000	71.190
Vedligeholdelse, løbende	6	30.320	50.000	76.807
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	245.419	0	208.939
Administrationsomkostninger	8	151.007	135.000	139.356
Øvrige foreningsomkostninger	9	37.655	32.000	27.559
Andre driftsomkostninger	10	70	0	19
Omkostninger		799.916	547.000	766.666
Resultat før finansielle poster		1.430.250	1.680.000	1.598.873
Finansielle indtægter	11	71.788	0	54.235
Finansielle omkostninger	12	-550.282	-600.000	-579.368
Finansielle poster		-478.494	-600.000	-525.133
Resultat før skat		951.756	1.080.000	1.073.740
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		951.756	1.080.000	1.073.740

Resultatdisponering

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
	DKK	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	200.000	200.000	378.000
Anvendt fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	-245.419	0	-208.939
Overført resultat	997.175	880.000	904.679
	951.756	1.080.000	1.073.740

Likviditetsresultat

Årets resultat	951.756	1.080.000	1.073.740
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	3.434	0	3.434
Betalte prioritetsafdrag	-888.211	-880.000	-880.821
Kurstab og låneomkostninger fra tidligere	0	0	-44.462
	66.979	200.000	151.891

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 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	46.184	135.508
Tilgodehavender		46.184	135.508
Likvide beholdninger	15	4.659.675	4.294.356
Omsætningsaktiver		4.705.859	4.429.864
Aktiver		56.166.759	55.890.764

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		5.975.590	4.978.415
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.914.190	15.917.015
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		3.001.341	3.046.760
Generalforsamlingsbestemte reserver		3.001.341	3.046.760
Egenkapital		19.915.531	18.963.775
Gæld til realkreditinstitutter	16	35.931.954	36.816.732
Langfristet gæld		35.931.954	36.816.732
Skyldige omkostninger	17	18.025	110.257
Mellemregning med administrator		13.958	0
Anden gæld	18	287.291	0
Kortfristet gæld		319.274	110.257
Gældsforpligtelser		36.251.228	36.926.989
Passiver		56.166.759	55.890.764
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19		
Anvendt regnskabspraksis	22		

Egenkapitalopgørelse

	Andelsindskud	Overført resultat	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	4.978.415	3.046.760	18.963.775
Årets resultat	0	997.175	-45.419	951.756
Egenkapital 31. december	10.938.600	5.975.590	3.001.341	19.915.531

Noter til årsregnskabet

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.227.584	2.227.000	2.362.128
	2.227.584	2.227.000	2.362.128
2 Andre driftsindtægter			
Bonusudbetaling forsikring	2.582	0	3.411
	2.582	0	3.411
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	22.816	35.000	22.297
Forsikringer	48.710	35.000	44.955
	71.526	70.000	67.252
4 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	0	1.988
Renovation	126.307	100.000	115.585
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	68.499	85.000	57.971
	194.806	185.000	175.544
5 Renholdelse			
Pasning udearealer	54.074	60.000	48.565
Polering facadevinduer	15.039	15.000	22.625
	69.113	75.000	71.190

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	2022 DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsdele og anlæg	19.627	25.000	59.378
Diverse vedligeholdelse	10.693	25.000	17.429
	30.320	50.000	76.807
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Diverse vedligeholdelse	102.005	0	208.939
P-plads, ladestandere	143.414	0	0
	245.419	0	208.939
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	117.731	110.000	107.812
Gebyrer mv.	7.904	0	6.172
Kontingent grundejerforening	25.372	25.000	25.372
	151.007	135.000	139.356
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling og diverse foreningsaktiviteter	29.905	32.000	23.759
Rådighedsbeløb	7.750	0	3.800
	37.655	32.000	27.559
10 Andre driftsomkostninger			
Småanskaffelser og inventar	0	0	19
Diverse	70	0	0
	70	0	19

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	2022 DKK
11 Finansielle indtægter			
Tidligere indregnet låne omkostninger	0	0	44.211
Øvrige renteindtægter	71.788	0	10.024
	71.788	0	54.235

12 Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	546.846	600.000	559.671
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	3.434	0	3.434
Øvrige renteudgifter	2	0	16.263
	550.282	600.000	579.368

13 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 2020 DKK 68.000.000.

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

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK	2022 DKK
14 Tilgodehavender		
Beboerindskud	3.097	3.344
Afsluttede forbrugsregnskaber	0	89.077
Andre debitorer	43.087	43.087
	46.184	135.508
15 Likvide beholdninger		
Bankbeholdning	4.659.675	4.294.356
	4.659.675	4.294.356
16 Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld	36.022.272	36.910.484
Låneomkostninger	-90.318	-93.752
	35.931.954	36.816.732
Kursværdien andrager DKK 27.664.319 pr. 31. december 2023.		
Forfaldstidspunkterne for prioritetsgælden forventes at blive:		
Inden for 1 år	892.367	884.777
Mellem 1 og 5 år	2.117.820	3.612.244
Efter 5 år	32.921.767	32.319.711
	35.931.954	36.816.732
17 Skyldige omkostninger		
Skyldige driftsposter	18.025	110.257
	18.025	110.257

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
18 Anden gæld		
Forbrugsregnskaber	<u>287.291</u>	<u>0</u>
	287.291	0

19 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
---	------------	------------

Andre 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

20 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.

Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020?

	I alt DKK	Ja Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	19.209
Generalforsamlingsbestemte reserver	3.001.341	848
Reserver i procent af ejendomsværdi	4,41%	

Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentlig 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

20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	I alt DKK	Pr. andelskvm. DKK
Boligafgift	2.227.584	629

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	629	191.925
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	629	40.273
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	629	168.642
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	629	45.307
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	629	48.453
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	629	154.798
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	629	54.746
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	629	56.004
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	629	292.606
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	629	183.115
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	629	61.668
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	629	62.926
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	629	324.069
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	629	66.072
Andelsboliger 4 rum	4	107	428	629	269.324
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	629	207.656
	40		3.540		2.227.584

Årets overskud før afdrag

	2023 DKK	2022 DKK	2021 DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	951.756	1.073.740	1.184.441
Pr. kvm.	269	303	335

Noter til årsregnskabet

20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	2023 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Andelsværdi pr. kvm.	11.786	12.071	9.423
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	8.911	9.180	9.483
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	20.697	21.251	18.906

Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	2023 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Vedligeholdelse, løbende	30.320	76.807	17.785
Pr. kvm.	9	22	5
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	245.419	208.939	92.197
Pr. kvm.	69	59	26
Vedligeholdelse i alt	275.739	285.746	109.982
Pr. kvm.	78	81	31

Friværdi

	2023 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	36.251.228
Nettoværdi	15.209.672
Procent	30

Noter til årsregnskabet

20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK	DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	27.664.319	26.540.129	35.930.780
Årets afdrag på prioritetsgæld	888.211	880.821	873.230
Pr. kvm.	251	249	247

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, 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 2023 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

22 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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

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

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

Noter til årsregnskabet

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (rente-swap).

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

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 2023	1.175.209	785.125	1.204.189	1.285.027	785.125	1.204.189	1.285.027	785.125	1.204.189	1.285.027	785.125	1.204.189	1.285.027	785.125

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 2023	1.204.189	1.020.777	1.254.522	1.130.595	1.254.522	1.130.595	1.254.522	1.130.595	1.254.522	1.130.595	1.254.522	1.089.795	704.286	844.610

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 2023	1.089.795	704.286	954.428	1.089.795	704.286	954.428	1.089.795	704.286	954.428	1.089.795	704.286	954.428	41.710.379

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