



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Sanderumvej 16B
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Andelsboligforeningen Saugstedlund

P.U. Bruuns Vej 48-62, 5600 Faaborg
CVR-nummer: 29066299

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den / 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Foreningsoplysninger.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Noter.....	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Saugstedlund	16
Anvendt regnskabspraksis.....	19

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Saugstedlund.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

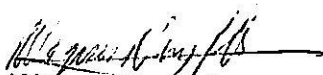
Faaborg, den 26. marts 2021

Administrator

Højmark Groth ApS

Faaborg, den 26. marts 2021

Bestyrelse


Wagner Vengfelt
Formand


Kitty Connie Hass
Bestyrelsesmedlem


Jack Johansen
Næstformand


Mogens Kældsø Poulsen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Saugstedlund.
Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Saugstedlund for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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 perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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 årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Odense M, den 26. marts 2021
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Saugstedlund P.U. Bruuns Vej 48-62 5600 Faaborg
	CVR-nr: 29 06 62 99 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Wagner Vengfelt, formand Jack Johansen, næstformand Kitty Connie Hass Mogens Kældsø Poulsen
Administrator	Højmark Groth ApS Sanderumvej 16 B 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C
Revisor	Revisionsfirmaet Axel Gram I/S Bredbjergvej 46 5230 Odense M

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
1 Indtægter, andelshavere	175.888	198.288
2 Øvrige indtægter	7.000	2.000
Indtægter i alt	182.888	200.288
3 Ejendomsskat og forsikringer	-53.959	-51.282
4 Vedligeholdelse, løbende	-18.851	-45.004
5 Administrationsomkostninger	-50.411	-34.414
6 Øvrige foreningsomkostninger	-8.257	-12.170
Omkostninger i alt	-131.478	-142.870
Resultat før finansielle poster	51.410	57.418
7 Finansielle indtægter	0	4.826
8 Finansieringsomkostninger	-21.886	-95.396
Finansiering i alt	-21.886	-90.570
Årets resultat	29.524	-33.152
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	0	24.907
Overført restandel af årets resultat	29.524	-58.059
Resultatdisponering i alt	29.524	-33.152

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
9 Grunde og bygninger	4.134.200	4.134.200
Materielle anlægsaktiver i alt	4.134.200	4.134.200
Anlægsaktiver	4.134.200	4.134.200
10 Periodeafgrænsningsposter	10.933	0
Tilgodehavender i alt	10.933	0
11 Likvide beholdninger	236.109	212.677
Omsætningsaktiver	247.042	212.677
AKTIVER	4.381.242	4.346.877

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Andelsindskud	757.200	757.200
Overført resultat m.v.	2.679.207	2.649.683
12 Egenkapital.....	3.436.407	3.406.883
13 Prioritetsgæld.....	906.000	906.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	906.000	906.000
Modtagne forudbetalinger fra andelshavere	1.611	1.998
14 Øvrig anden gæld	37.224	31.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	38.835	33.994
Gældsforpligtelser	944.835	939.994
PASSIVER	4.381.242	4.346.877
15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	2020	2019
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	175.888	198.288
Indtægter, andelshavere i alt.....	<u><u>175.888</u></u>	<u><u>198.288</u></u>
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg.....	7.000	2.000
Øvrige indtægter i alt.....	<u><u>7.000</u></u>	<u><u>2.000</u></u>
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	41.034	38.599
Forsikringer.....	12.925	12.683
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u><u>53.959</u></u>	<u><u>51.282</u></u>
4 Vedligeholdelse, løbende		
Varmeanlæg.....	9.251	9.504
Murer.....	0	35.500
Algebekæmpelse.....	9.600	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	<u><u>18.851</u></u>	<u><u>45.004</u></u>

NOTER

	2020	2019
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	541	655
Nets	104	0
Småanskaffelser	0	927
Porto	0	453
Administrationshonorar	12.560	12.460
Administrationshonorar, ekstraarbejder (se spec.)	18.706	13.044
Revision	5.875	5.625
Advokathonorar	12.625	0
Ingeniør eller øvrige honorarer	0	1.250
Administrationsomkostninger i alt	50.411	34.414
<u>Administrationshonorar, ekstraarbejder:</u>		
Assistance og rådgivning vedr. retstvist	6.094	
Assistance med NemID medarbejdersignatur	1.612	
Rådgivning og assistance med låneomlægning	1.625	
Udarbejdelse referat ordinær generalforsamling	1.875	
Rådgivning vedr. mulighed for fastfrysning valuarvurdering	1.750	
Assistance udarbejdelse info om regulering boligafgift	875	
Rådgivning og assistance ifm. bankskifte	4.875	
	<u>18.706</u>	
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Skattefri godtgørelse, bestyrelse	3.850	3.750
Mødeudgifter	0	358
Bestyrelsesforsikring	790	1.224
ABF kontingent	1.680	1.632
ABF øvrigt	0	735
Grundejerforening	1.200	1.200
Web-side	0	2.100
Gaver og blomster	737	1.171
Øvrige foreningsomkostninger i alt	8.257	12.170
7 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	0	18
Kursgevinster på lån, realisationsprincip	0	4.808
Finansielle indtægter i alt	0	4.826

NOTER

	2020	2019
8 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	301	0
Gebyrer mv.....	4.277	2.339
Låneomkostninger	0	33.368
Kurstab på lån, realisationsprincip	0	21.816
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	17.308	37.873
Finansieringsomkostninger i alt	<u>21.886</u>	<u>95.396</u>
9 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	4.134.200	4.134.200
Kostpris i alt	4.134.200	4.134.200
Grunde og bygninger i alt	<u>4.134.200</u>	<u>4.134.200</u>
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 7.310.000		
10 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt LYGAS.....	10.933	0
Periodeafgrænsningsposter i alt	<u>10.933</u>	<u>0</u>
11 Likvide beholdninger		
Nordea Drift kt. 0120 644 815.....	0	62.675
Nordea Opsparing kt. 6277 255 659	0	150.002
Arbejdernes Landsbank kt. 0243674.....	86.155	0
Arbejdernes Landsbank kt. 0500669.....	149.954	0
Likvide beholdninger i alt.....	<u>236.109</u>	<u>212.677</u>

NOTER

	2020	2019		
12 Egenkapital				
Andelsindskud				
Saldo primo.....	757.200	757.200		
	<u>757.200</u>	<u>757.200</u>		
Overført resultat m.v.				
Overført overskud eller tab, primo.....	2.649.683	2.682.835		
Betalte prioritetsafdrag.....	0	24.907		
Rest årets resultat.....	29.524	-58.059		
	<u>2.679.207</u>	<u>2.649.683</u>		
Egenkapital før andre reserver	3.436.407	3.406.883		
Egenkapital i alt	3.436.407	3.406.883		
	<u><u>3.436.407</u></u>	<u><u>3.406.883</u></u>		
13 Prioritetsgæld				
Realkredit Danmark, nom. 906.000.....	906.000	906.000		
	<u>906.000</u>	<u>906.000</u>		
Prioritetsgæld i alt	906.000	906.000		
	<u><u>906.000</u></u>	<u><u>906.000</u></u>		
	Renter 2020	Afdrag 2020	Restgæld pr. 31/12 2020	Kursværdi pr. 31/12 2020
Realkredit Danmark, nom kr. 906.000	17.308	0	906.000	906.000
Obligationslån, 1 %, restløbetid 29 år				
Foreningen har pr. 31.december 2020 ingen renteswapaftaler.				
14 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger	267			0
Garager	23.122			23.122
Afsat revision	5.875			5.625
Mellemregning ved salg af andele.....	7.960			3.249
	<u>37.224</u>			<u>31.996</u>
Øvrig anden gæld i alt	37.224			31.996
	<u><u>37.224</u></u>			<u><u>31.996</u></u>

NOTER

- | | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| Foreningen har tidligere modtaget ydelsesstøtte fra staten til renterne på det nu indfrie indeksiån. Af denne støtte kan kr. 3.211.734, jfr. § 160 k i lov om om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. | | |
| 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Gæld til realkreditinstitut på kr. 906.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.134.200. | | |

NOTER

	2020	2019
17 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter § 15:		
Egenkapital den 31. december 2020		3.436.407
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Den seneste offentlige vurdering	7.310.000	
Ejendommens værdi ifølge årsregnskab	-4.134.200	3.175.800
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	906.000	
Kursværdi ifølge årsregnskab	-906.000	0
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2020		<u>6.612.207</u>
Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 757.200.		
Dette svarer for den enkelte andel til kurs (6.612.207/757.200) =		<u>873,24</u>

Bestyrelsen foreslår, at kursen 873,24 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

Andelsværdien som er vedtaget på ordinær generalforsamling den 23. april 2021 er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering i henhold til ABL § 5, stk. 3, 3. pkt.

<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
P. U. Bruuns Vej 48	120.000	1.047.893
P. U. Bruuns Vej 50	86.200	752.737
P. U. Bruuns Vej 52	86.200	752.737
P. U. Bruuns Vej 54	120.000	1.047.893
P. U. Bruuns Vej 56	86.200	752.737
P. U. Bruuns Vej 58	86.200	752.737
P. U. Bruuns Vej 60	86.200	752.737
P. U. Bruuns Vej 62	86.200	752.737
Afrundingsdifference		-1
	<u>757.200</u>	<u>6.612.207</u>

NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Saugstedlund					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2020 - 31. december 2020	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		8	688	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		8	688	
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes i samme forhold som andelshaverens boligstørrelse i kvadratmeter, i henhold til bestyrelsens optegnelse på stiftelsestidspunktet.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1985
D2	Ejendommens opførelsesår				1985
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		7.310.000	10.625
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H				Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift			232
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J				
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år 61	Sidste år -48	I år 43
K				Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			9.611
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.014
K3	Teknisk andelsværdi			10.625

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	14	65	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	14	65	27
4 Finansielle forhold				
P				
		%		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77		
R				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	35	36	0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Saugstedlund er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 indeksslån m.v.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden 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 værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger til brug for Generalforsamlingen				
Fremlagt den 23. april 2021				
Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		7.310.000	10.625
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
H Boligafgift				
H1	Boligafgift		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
				232
K Teknisk andelsværdi				
K1	Andelsværdi		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		9.611	
K3	Teknisk andelsværdi		1.014	
			10.625	
Vedligeholdelse				
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		Ja	Nej
				X
Friværdi				
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		%	
			77	