

Andelsboligforeningen Bogensevej 1-35

Bogensevej 7, 6000 Kolding
CVR-nr. 33 82 87 72

Årsrapport for 2018

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 23

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Bogensevej 1-35
Bogensevej 7
6000 Kolding
Hjemsted: Kolding
CVR-nr.: 33 82 87 72
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Mette Bak-Mikkelsen
Rigmor Fuglsang
Klaus Junker

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Andelsboligforeningen Bogensevej 1-35.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

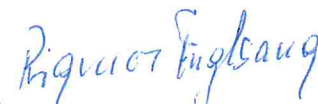
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. marts 2019

Bestyrelse



Mette Bak-Mikkelsen
Formand



Rigmor Fuglsang



Klaus Junker

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt bestyrelsens forslag om at anvende den seneste offentlige ejendomsvurdering ved opgørelse af andelenes værdi.

Der henvises til side 16 for nærmere oplysning.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Vedtaget på generalforsamling den 9. april 2019



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bogensevej 1-35

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bogensevej 1-35 for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

andelsboligforeningen, 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Kolding, den 22. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Henrik Larsen
Statsaut. revisor



Peder Pedersen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
Boligafgifter, beboelse	689.288	689.279	689.279
Andre indtægter, salgsgebyrer	3.050	0	0
Indtægter i alt	692.338	689.279	689.279
1 Reparation og vedligeholdelse	-195.416	-180.000	-381.014
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-160.540	-165.852	-160.784
3 Foreningsomkostninger	-54.548	-57.000	-56.739
Omkostninger i alt	-410.504	-402.852	-598.537
Resultat før af- og nedskrivninger	281.834	286.427	90.742
Resultat før finansielle poster	281.834	286.427	90.742
Finansielle omkostninger	-178.657	-183.000	-182.878
Finansielle poster i alt	-178.657	-183.000	-182.878
Årets resultat	103.177	103.427	-92.136

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Balance

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
4	Ejendommen	14.583.125	14.583.125
Materielle anlægsaktiver i alt		14.583.125	14.583.125
Anlægsaktiver i alt		14.583.125	14.583.125
	Tilgodehavende hos beboere	0	3.245
Tilgodehavender i alt		0	3.245
5	Likvide beholdninger	393.899	309.077
Omsætningsaktiver i alt		393.899	312.322
Aktiver i alt		14.977.024	14.895.447

Balance

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	2.916.625	2.916.625
	Overført resultat	6.096.031	6.022.854
	Egenkapital før andre reserver	9.012.656	8.939.479
	Egenkapital i alt	9.012.656	8.939.479
6	Andre hensatte forpligtelser	317.368	287.368
	Hensatte forpligtelser i alt	317.368	287.368
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.627.000	5.627.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.627.000	5.627.000
	Anden gæld	20.000	41.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.000	41.600
	Gældsforpligtelser i alt	5.647.000	5.668.600
	Passiver i alt	14.977.024	14.895.447
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Fordeling af andelsværdi mv.		
12	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	2.916.625	6.144.989	9.061.614
Regulering andre reserver	0	-30.000	-30.000
Årets resultat	0	-92.135	-92.135
Saldo pr. 31.12.17	2.916.625	6.022.854	8.939.479
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	2.916.625	6.022.854	8.939.479
Regulering andre reserver	0	-30.000	-30.000
Årets resultat	0	103.177	103.177
Saldo pr. 31.12.18	2.916.625	6.096.031	9.012.656

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Vedligeholdelse bygninger	195.416	180.000	381.014
I alt	195.416	180.000	381.014

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	152.499	147.352	143.061
Forsikringer	16.097	16.400	15.854
Vand og el-forbrug, fællesarealer	1.531	2.100	1.869
Energitilskud	-9.587	0	0
I alt	160.540	165.852	160.784

3. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	791	1.000	876
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.590	4.500	4.063
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	20.000
Bankgebyr og andre gebyrer	3.854	4.500	3.042
Kontingenter	25.743	26.000	25.632
Gaver og blomster	250	1.000	1.132
Hjemmeside	1.320	0	1.994
I alt	54.548	57.000	56.739

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
--	-----------------	-----------------

4. Ejendommen

Kostpris pr. 01.01.18	14.583.125	14.583.125
Kostpris pr. 31.12.18	14.583.125	14.583.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	14.583.125	14.583.125

5. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Renteindtægt 2018	Indestående 31.12.18	Indestående 31.12.17
Nykredit erhvervskonto, kto. 8117 2506364	0	393.899	309.077
I alt		393.899	309.077

6. Andre hensatte forpligtelser

Hensættelse pr. 01.01.18	287.368	257.368
Årets hensættelse	30.000	30.000
Hensættelse pr. 31.12.18	317.368	287.368

7. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2018	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.18
Nykredit, obligationslån	5.627.000	26 år	178.657	5.627.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt			178.657	5.627.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.18	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	5.627.000	0	5.627.000	5.627.000
I alt	5.627.000	0	5.627.000	5.627.000

8. Eventualforpligtelser*Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte fra Kolding kommune/staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 11.100 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.627, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør t.DKK 14.583.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000 til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

10. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	9.012.656	8.939.479
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-14.583.125	-14.583.125
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering	28.500.000	28.500.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	-5.627.000	-5.627.000
Prioritetsgæld, kursværdi	5.627.000	5.627.000
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	13.916.875	13.916.875
Samlet andelsværdi	22.929.531	22.856.354
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2018.		
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.916.625	2.916.625
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,86	7,84

11. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Antal andele	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Andelsindskud, Bogensevej 1	1	92,00	165.714	1.300.565
Andelsindskud, Bogensevej 3	1	92,00	165.714	1.300.565
Andelsindskud, Bogensevej 5	1	97,00	174.854	1.371.248
Andelsindskud, Bogensevej 7	1	97,00	174.854	1.371.248
Andelsindskud, Bogensevej 9	1	97,00	174.854	1.371.248
Andelsindskud, Bogensevej 11	1	94,00	168.299	1.328.838
Andelsindskud, Bogensevej 13	1	71,00	126.982	1.003.697
Andelsindskud, Bogensevej 15	1	80,00	143.992	1.130.926
Andelsindskud, Bogensevej 17	1	71,00	126.982	1.003.697
Andelsindskud, Bogensevej 19	1	88,00	157.724	1.244.019
Andelsindskud, Bogensevej 21	1	92,00	165.714	1.300.565
Andelsindskud, Bogensevej 23	1	97,00	174.855	1.371.248
Andelsindskud, Bogensevej 25	1	71,00	126.982	1.003.697
Andelsindskud, Bogensevej 27	1	110,00	198.322	1.555.024
Andelsindskud, Bogensevej 29	1	88,00	157.724	1.244.019
Andelsindskud, Bogensevej 31	1	94,00	169.906	1.328.838
Andelsindskud, Bogensevej 33	1	94,00	168.299	1.328.838
Andelsindskud, Bogensevej 35	1	97,00	174.854	1.371.248
I alt	18	1.622,00	2.916.625	22.929.528

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	14.137	14.091

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.18	31.12.18	31.12.17
B1	Andelsboliger	18	1.622	1.622
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	18	1.622	1.622

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligareal:
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1990

D2 Ejendommens opførelsesår:
1990

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.		

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Offentlig vurdering			DKK pr. kvm	
		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	28.500.000	17.571	17.571
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	317.368	287.368	196	177
				31.12.18	31.12.17
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			1	1
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			61	61
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			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

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2018	2017	2018	2017
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	689.279	689.279	425	425
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.18	31.12.17
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			14.137	14.091
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.239	3.302
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			17.376	17.393
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK			2018	2017	2016
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		64	-57	65
R	Årets afdrag		0	0	0

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2018	2017	2016
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	120	235	104
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	120	235	104

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	14.137	14.137
Reserver uden for andelskroneværdi	196	196

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	425
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 a, Kostpris.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre hensættelser
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

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 måles til nominel værdi (restgæld).