



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

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

Andelsboligforeningen Nymarksparken I

Nymarksvej 175-201, 7000 Fredericia
CVR-nummer: 29480354

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den 14/3 2024

dirigent

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Nymarksparken I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 16. februar 2024

Bestyrelse


Kirsten Christensen
Formand


Anne Sørensen
Bestyrelsesmedlem


Dora Lundbech
Bestyrelsesmedlem

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	4
Bilagskontrollørs påtegning.....	5

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	6
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse.....	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Nymarksparken I	18
Anvendt regnskabspraksis	21

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Bestyrelsen har selv ønsket at indhente valuarvurderingen og forestå kontrollen heraf, hvorfor administrator ikke har forholdt sig til valuarvurderingens rigtighed.

Fredericia, den 16. februar 2024

Administrator

Højmark Groth ApS

BILAGSKONTROLLØRS PÅTEGNING

Jeg har gennemgået bogføringen for Andelsboligforeningen Nymarksparken I for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Det udførte arbejde

Gennemgangen er udført ved stikprøvevis at sammenholde bilag med bogføringen samt at påse, at omkostningen retteligt tilhører foreningen.

Fredericia, den 16. februar 2024

Bilagskontrollør

Elin Markert 25/2 2024



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Nymarksparken I Nymarksvej 175-201 7000 Fredericia
	CVR-nr: 29 48 03 54 Stiftet: 01. januar 2006 Kommune: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kirsten Christensen, formand Anne Sørensen Dora Lundbech
Administrator	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C
Bilagskontrollør	Elin Markert

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere	633.480	621.795
2 Øvrige indtægter	5.000	0
Indtægter i alt	638.480	621.795
3 Ejendomsskat og forsikringer	-110.259	-111.253
4 Forbrugsafgifter	-29.217	-24.974
5 Renholdelse	-38.470	-62.441
6 Vedligeholdelse, løbende	-16.598	-7.202
7 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	-1.162.329
8 Administrationsomkostninger	-35.174	-45.779
9 Øvrige foreningsomkostninger	-11.813	-32.506
Omkostninger i alt	-241.531	-1.446.484
Resultat før finansielle poster	396.949	-824.689
10 Finansielle indtægter	695	0
11 Finansieringsomkostninger	-179.514	-187.857
Finansiering i alt	-178.819	-187.857
Årets resultat	218.130	-1.012.546
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	1.000.000
Anvendelse af hensættelser	0	-1.153.600
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat	218.130	-858.946
Resultatdisponering i alt	218.130	-1.012.546
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	218.130	-1.012.546
Betalte prioritetsafdrag	-55.744	-55.097
Likviditetsresultat i alt	162.386	-1.067.643

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
12 Grunde og bygninger	9.318.300	9.318.300
Materielle anlægsaktiver i alt	9.318.300	9.318.300
Anlægsaktiver	9.318.300	9.318.300
Restancer, andelshavere	0	3.920
Tilgodehavender i alt	0	3.920
13 Likvide beholdninger	212.051	87.773
Omsætningsaktiver	212.051	91.693
AKTIVER	9.530.351	9.409.993

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	1.840.030	1.840.030
Overført resultat m.v.	-2.236.574	-2.454.704
	-396.544	-614.674
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	1.000.000	1.000.000
Andre reserver i alt	1.000.000	1.000.000
Egenkapital.....	603.456	385.326
14 Prioritetsgæld.....	8.867.976	8.924.376
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.867.976	8.924.376
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	56.400	55.744
15 Øvrig anden gæld	2.519	44.547
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	58.919	100.291
Gældsforpligtelser	8.926.895	9.024.667
PASSIVER	9.530.351	9.409.993
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Saldo primo.....	1.840.030	1.840.030
Andelsindskud	1.840.030	1.840.030
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	-2.454.704	-1.595.758
Rest årets resultat.....	218.130	-858.946
Overført resultat m.v.....	-2.236.574	-2.454.704
Egenkapital før andre reserver	-396.544	-614.674
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	1.000.000	1.153.600
Årets tilgang.....	0	1.000.000
Årets afgang	0	-1.153.600
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL	603.456	385.326

NOTER

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	631.980	621.420
Parkeringsplads.....	1.500	375
Indtægter, andelshavere i alt.....	633.480	621.795
2 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg.....	5.000	0
Øvrige indtægter i alt.....	5.000	0
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	85.742	86.048
Forsikringer.....	25.790	26.605
TryghedsGruppen.....	-1.273	-1.400
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	110.259	111.253
4 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	27.120	22.370
Gadebelysning.....	2.097	2.604
Forbrugsafgifter i alt.....	29.217	24.974
5 Renholdelse		
Gartner.....	28.870	52.603
Græsslåning.....	0	1.400
Vinterbekæmpelse.....	9.600	8.438
Renholdelse i alt.....	38.470	62.441
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse.....	0	800
Låseservice.....	2.498	0
Småanskaffelser.....	423	1.244
Elektriker.....	851	0
Tømrer.....	4.001	1.838
VVS.....	8.825	3.320
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	16.598	7.202

NOTER

	2023	2022
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Udskiftning af facadeelementer	0	1.162.329
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	1.162.329
8 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	7	433
Nets	3.202	1.989
Småanskaffelser	5.750	0
Hjemmeside	1.620	1.500
Porto og gebyr	24	0
Administrationshonorar	23.671	21.700
Administrationshonorar, ekstraarbejder	900	20.157
Administrationsomkostninger i alt	35.174	45.779
<u>Administrationshonorar, ekstraarbejde:</u>		
Udarbejdelse af lovpligtig bogføringsprocedure		900
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Skattefri godtgørelse, bestyrelse	3.000	3.000
Valuarvurdering	0	18.750
Generalforsamling	802	1.191
Møder/arrangementer	3.228	4.065
Bestyrelsesforsikring	790	1.514
ABF kontingent	3.248	3.108
Gaver og blomster	745	878
Øvrige foreningsomkostninger i alt	11.813	32.506
10 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	695	0
Finansielle indtægter i alt	695	0
11 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	115	4.338
Gebyrer mv.	-870	2.132
Prioritetsrenter, kreditforeninger	180.269	181.387
Finansieringsomkostninger i alt	179.514	187.857

NOTER

	2023	2022
12 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	9.318.300	9.318.300
Kostpris i alt	9.318.300	9.318.300
Grunde og bygninger i alt	9.318.300	9.318.300
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 15.300.000		
13 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank - drift	53.683	79.067
Arbejdernes Landsbank - opsparing	158.368	8.388
Arbejdernes Landsbank - handler	0	318
Likvide beholdninger i alt	212.051	87.773

NOTER

	2023	2022
14 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, Flexlån	5.000.000	5.000.000
Realkredit Danmark, Kontantlån	1.684.376	1.740.120
Realkredit Danmark, Obligationslån	2.240.000	2.240.000
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-56.400	-55.744
Prioritetsgæld i alt	8.867.976	8.924.376

	Renter 2023	Afdrag 2023	Restgæld pr. 31/12 2023	Kursværdi pr. 31/12 2023
Realkredit Danmark, nom. kr. 5.000.000 Flexlån, variabel rente 1,2320% Restløbetid 23,25 år, afdragsfrit indtil 1/4 2027 Næste rentetilbasning 1/7 2027	104.100	0	5.000.000	4.792.108
Realkredit Danmark, nom. kr. 1.917.000 Kontantlån, aktuel rente 1,1700% Restløbetid 25,75 år	34.729	55.744	1.684.376	1.350.326
Realkredit Danmark, nom. kr. 2.240.000 Obligationslån, aktuel rente 1,0000% Restløbetid 25,75 år, afdragsfrit indtil 30/9 2029	41.440	0	2.240.000	1.668.128
I alt pr. 31. december 2023	<u>180.269</u>	<u>55.744</u>	<u>8.924.376</u>	<u>7.810.562</u>

15 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	2.519	44.547
Øvrig anden gæld i alt	2.519	44.547

NOTER

2023 2022

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 8.924.376 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.318.300.

Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring samt fællesforsikring for foreningsansvar.

Følgende forsikringssummer er gældende pr. 31. december 2023:

Ansvarsforsikring, forsikringssum pr. år	kr. 2.500.000
Ansvarsforsikring, forsikringssum pr. skade	kr. 500.000
Besvigelsesforsikring	Ingen
Foreningsansvar	kr. 10.000.000

På ansvarsforsikringen er der en selvrisko på kr. 5.000.

NOTER

2023 2022

17 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (valuarvurdering) samt foreningens vedtægter:

Egenkapital den 31. december 2023 før andre reserver		-396.544
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Valuarvurdering af d. 7. februar 2024	16.950.000	
Ejendommens værdi ifølge årsregnskab	<u>-9.318.300</u>	7.631.700
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	8.924.376	
Kursværdi ifølge årsregnskab	-7.810.562	
Reserveret til fremtidig kursudsving	<u>-556.907</u>	<u>556.907</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2023		<u>7.792.063</u>

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.840.030.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs (7.792.063/1.840.030)= 423,47

Bestyrelsen foreslår, at kursen 423,47 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

Andelsbolig	Indskud	Andel i formue
Nymarksvej 175	139.395	590.303
Nymarksvej 177	139.395	590.303
Nymarksvej 179	139.395	590.303
Nymarksvej 181	139.395	590.303
Nymarksvej 183	139.395	590.303
Nymarksvej 185	139.395	590.303
Nymarksvej 187	139.395	590.303
Nymarksvej 189	139.395	590.303
Nymarksvej 191	139.395	590.303
Nymarksvej 193	117.095	495.868
Nymarksvej 195	117.095	495.868
Nymarksvej 197	117.095	495.868
Nymarksvej 199	117.095	495.868
Nymarksvej 201	117.095	495.868
Afrundingsdifference	<u>0</u>	<u>-4</u>
	<u>1.840.030</u>	<u>7.792.063</u>

NOTER

2023 2022

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 7. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Rasmus Renner. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 15.300.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,50 pct., og en gennemsnitspris pr. m² på kr. 12.841. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,50 pct. til 5,75 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 850.000. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,4619 til kr. 3,7728 (kurs 377,28 jf. nedenstående oversigt:

Afkast i %	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
5,75%	16.100.000	-850.000	3,7728
5,50%	19.100.000	0	4,2347
5,25%	17.900.000	950.000	4,7510

Andelsværdierne er gældende indtil den 7. august 2025, hvorefter valuarvurderingen jf. andelsboliglovens § 5, 2 litra b, ikke længere er gyldig. Såfremt der skal ske overdragelse af andelsboliger efter denne dato, skal foreningen forinden have indhentet en ny valuarvurdering. Udviser valuarvurderingen et fald i ejendommens værdiansættelse, skal bestyrelsen straks og uden om generalforsamlingen foretage en genberegning af andelsværdien.

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2023 - 31. december 2023			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	14	1.320		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0		
B6	I alt	14	1.320		
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: Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1991
D2	Ejendommens opførelsesår				1990
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	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		16.950.000	12.841
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.556.907	1.179
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			9,17
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			479
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	168	-767	165
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			5.903
K2	Gæld - omsætningsaktiver			6.602
K3	Teknisk andelsværdi			12.505

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	5	5	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	881	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	5	886	13
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			4
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	41	42	42

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nymarksparken I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter og negative renter af indestående i pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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