

Andelsboligforeningen Hillerødgård

Hillerødgade 38 og 40, 2200 København N, Nordre Fasanvej 192,
194, 196, 198, 200, 202 og 204, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29 72 89 76

Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 33

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Hillerødgård
Hillerødgade 38 og 40, 2200 København N, Nordre Fasanvej 192, 194, 196, 198, 200, 202 og 204
2000 Frederiksberg
Matr.nr. 14 hs, 14 gt, 14 ir, 177 Frederiksberg

Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 29 72 89 76
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bodil Kjærhauge
Lasse Bøllehuus Hansen
Frederikke Willert
Oliver Harry Breinholst

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Adelgade 15, 5. sal
1304 København K
Telefon: 33 13 11 35
E-mail: info@wzn.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Hillerødgård.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. maj 2024

Bestyrelse

Bodil Kjærhauge
Formand

Lasse Bøllehuus Hansen

Frederikke Willert

Oliver Harry Breinholst

Vedtaget på generalforsamling den 14. maj 2024

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Hillerødgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23.

Frederiksberg, den 3. maj 2024

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hillerødgård

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hillerødgård for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 22. juni 2020 i henhold til valuarvurdering af 22. juni 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2023. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 31. december 2021 og 31. december 2022, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 22. juni 2020, som medfører, at foreningens finansielle stilling 31. december 2021 og 31. december 2022 ikke er retvisende.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 med forbehold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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 usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed 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.

- 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.

Køge, den 3. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note	2023 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022 DKK
		budget 2023 DKK	budget 2024 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	6.462.328	6.461.000	6.782.300	6.461.827
2 Lejeindtægter, beboelse	440.510	429.000	435.000	428.925
3 Lejeindtægter, erhverv	528.960	496.000	526.000	495.327
4 Arbejdsdag	20.492	0	0	21.092
5 Øvrige indtægter	69.968	0	0	0
Indtægter i alt	7.522.258	7.386.000	7.743.300	7.407.171
6 Vedligeholdelse, løbende	-225.190	-250.000	-250.000	-291.310
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-202.152	0	0	-498.301
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-32.538	-30.000	-30.000	-30.989
8 Ejendomsskat og forsikringer	-412.145	-417.000	-423.000	-406.229
9 Forbrugsafgifter	-211.666	-264.000	-240.000	-221.592
10 Renholdelse	-394.174	-430.000	-392.000	-382.921
11 Administrationsomkostninger	-500.104	-304.000	-419.600	-397.515
12 Øvrige foreningsomkostninger	-272.003	-56.000	-76.000	-36.469
Omkostninger i alt	-2.249.972	-1.751.000	-1.830.600	-2.265.326
Resultat før finansielle poster	5.272.286	5.635.000	5.912.700	5.141.845
Finansielle indtægter	816	0	0	0
13 Finansielle omkostninger	-7.719.618	-3.543.000	-5.750.600	-3.425.643
Finansielle poster i alt	-7.718.802	-3.543.000	-5.750.600	-3.425.643
Årets resultat	-2.446.516	2.092.000	162.100	1.716.202

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.974.576	1.976.000	274.000	1.975.680
Overført restandel af årets resultat	-4.421.092	116.000	-111.900	-259.478
Overført til "Overført resultat" i alt	-2.446.516	2.092.000	162.100	1.716.202
I alt	-2.446.516	2.092.000	162.100	1.716.202

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. 14 hs, 14 gt, 14 ir, 177 Frederiksberg		
14	Ejendom	167.000.000	167.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	167.000.000	167.000.000
	Anlægsaktiver i alt	167.000.000	167.000.000
15	Tilgodehavende hos beboere	1.446.678	60.000
16	Andre tilgodehavender	0	92.909
17	Periodeafgrænsningsposter	155.097	137.538
	Tilgodehavender i alt	1.601.775	290.447
18	Likvide beholdninger	2.222.155	776.806
	Omsætningsaktiver i alt	3.823.930	1.067.253
	Aktiver i alt	170.823.930	168.067.253

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Andelsindskud	2.734.500	2.734.500
Reserve for opskrivning af ejendom	56.955.606	56.955.606
Overført resultat	-15.781.325	-16.279.398
Egenkapital før andre reserver	43.908.781	43.410.708
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, kursregulering, samt vedligeholdelse af ejendommen	13.439.234	16.383.823
Reserve vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens § 5 stk. 5	5.104.436	5.104.436
Andre reserver i alt	18.543.670	21.488.259
Egenkapital i alt	62.452.451	64.898.967
19 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	389.432	364.144
Hensatte forpligtelser i alt	389.432	364.144
20 Gæld til realkreditinstitutter	103.279.000	84.000.000
20 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	15.286.167
Langfristede gældsforpligtelser i alt	103.279.000	99.286.167
20 Gæld til realkreditinstitutter	274.000	0
20 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.975.680
Modtagne forudbetalinger og deposita	395.318	384.126
21 Leverandører af varer og tjenesteydelser	897.415	988.123
22 Anden gæld	3.136.314	170.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.703.047	3.517.975
Gældsforpligtelser i alt	107.982.047	102.804.142
Passiver i alt	170.823.930	168.067.253
23 Eventualforpligtelser		
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Beregning af andelsværdi		
26 Fordeling af andelsværdi m.v.		
27 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskron e (egenkapi tal uden reserver) i alt	Reserveret til vedligehold		Reserve af Andelsbolig foreningslo vens § 5 stk. 5	Egenkapital i alt
					Reserveret til ejendomme imødegåels n, kursregul ering, samt ih. t.	Reserve vedr. byfornyelse		
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	2.734.500	56.955.606	-10.953.174	48.736.932	0	9.341.397	5.104.436	63.182.765
Overført fra overført resultat	0	0	0	0	0	7.042.426	0	7.042.426
Regulering andre reserver	0	0	-7.042.426	-7.042.426	0	0	0	-7.042.426
Årets resultat	0	0	1.716.202	1.716.202	0	0	0	1.716.202
Saldo pr. 31.12.22	2.734.500	56.955.606	-16.279.398	43.410.708	0	16.383.823	5.104.436	64.898.967
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23	2.734.500	56.955.606	-16.279.398	43.410.708	0	16.383.823	5.104.436	64.898.967
Regulering andre reserver	0	0	2.944.589	2.944.589	-2.944.589	0	0	0
Årets resultat	0	0	-2.446.516	-2.446.516	0	0	0	-2.446.516
Saldo pr. 31.12.23	2.734.500	56.955.606	-15.781.325	43.908.781	-2.944.589	16.383.823	5.104.436	62.452.451

Foreningen har modtaget byfornyelsestilsbud kr. 5.104.436, som den 8/7 2016 er tinglyst. Beløbet skal være reserveret indtil den 11/12 2027.

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	6.417.428	6.417.000	6.738.300	6.417.427
Garageleje - medlemmer	44.900	44.000	44.000	44.400
I alt	6.462.328	6.461.000	6.782.300	6.461.827

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål	380.384	369.000	375.000	368.799
Sanering byfornyelse, beboelseslejemål	60.126	60.000	60.000	60.126
I alt	440.510	429.000	435.000	428.925

3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	528.960	496.000	526.000	495.327
I alt	528.960	496.000	526.000	495.327

4. Arbejdsdag

Indbetalt af medlemmer	23.050			26.550
Afholdte udgifter	-2.558			-5.458
I alt	20.492	0	0	21.092

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Øvrige indtægter

Øvrige indtægter	57.968	0	0	0
Indtægt fra bolig vedr. vand, tidligere år	12.000	0	0	0
I alt	69.968	0	0	0

6. Vedligeholdelse, løbende

Maler	5.000			33.500
Glarmester	2.500			0
Dørtelefoner	0			2.463
Murer	12.375			0
Tømrer	3.403			1.917
Blikkenslager og VVS (heraf 20.391 vedr. lejere)	48.545			30.156
Varmeanlæg	11.375			9.736
Elektriker	20.482			79.313
Kloak	88.313			0
Gårdsplads og vej	9.889			9.401
Låseservice	3.693			47.394
Elektrolyse	16.528			7.221
Andre vedligeholdelsesomkostninger	3.087			4.548
Opdeling af lejemål NF 200	0			65.661
I alt	225.190	250.000	250.000	291.310

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Byggesagssjusk, div. reparationer og udbedringer	202.152	0	0	498.301
I alt	202.152	0	0	498.301

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	267.196	269.000	275.000	268.472
Forsikringer	144.949	150.000	150.000	139.905
Opkrævet glasforsikring	0	-2.000	-2.000	-2.148
I alt	412.145	417.000	423.000	406.229

9. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	35.594	40.000	40.000	38.497
Vand	0	0	0	4.200
Renovation m.v.	176.072	224.000	200.000	178.198
Gas	0	0	0	697
I alt	211.666	264.000	240.000	221.592

10. Renholdelse

Viceværtsservice	132.064	132.000	132.000	131.016
Rengøringsartikler m.v.	11.995	0	0	0
Trappevask	149.600	163.000	125.000	163.200
Vinduespolering	26.080	25.000	25.000	26.080
Skadedyrsbekæmpelse	24.276	30.000	30.000	32.496
Graffitifjernelse	17.293	15.000	15.000	13.481
Bortkørsel af affald	11.280	15.000	15.000	7.527
Snerydning	20.890	50.000	50.000	9.121
Renholdelse af fortov	696	0	0	0
I alt	394.174	430.000	392.000	382.921

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Administrationsomkostninger				
Administration	165.945	165.000	171.800	158.782
Øvrig assistance administrator	93.758	4.000	4.000	7.100
Udarbejdelse og revision af årsrapport	27.000	27.000	27.800	26.500
Advokathonorar	1.250	20.000	120.000	82.500
Varmeregnskabshonorar	47.455	40.000	48.000	40.608
Bankgebyr og andre gebyrer	10.368	10.000	10.000	8.325
Kontorartikler, porto m.v.	915	2.000	2.000	982
IT-udgifter	1.829	1.000	1.000	1.018
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.084	5.000	5.000	1.961
Tilskud til kurser og fester	0	0	0	513
Tilsyn/rådgivning	147.500	30.000	30.000	31.726
Omkostninger ved retssager/fogedsager	0	0	0	37.500
I alt	500.104	304.000	419.600	397.515

12. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	0	20.000	20.000	0
Bestyrelshonorar	44.660	0	24.000	0
Ejendommens andel i varmeudgift	906	10.000	10.000	3.478
Telefongodtgørelse og kontorholdsgodtgørelse	19.971	20.000	16.000	19.750
Hjemmeside	4.815	6.000	6.000	6.350
Lejetab	900	0	0	6.891
Voldgiftssag	200.751	0	0	0
I alt	272.003	56.000	76.000	36.469

13. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	3.758.540	2.641.000	5.750.600	2.640.624
Renter, pengeinstitutter	0	902.000	0	779.265
Renter, andre	19	0	0	5.754
Omkostninger vedr. lånoptagelse	147.414	0	0	0
Realiseret kurstab, gæld til kreditinstitutter	3.813.645	0	0	0
I alt	7.719.618	3.543.000	5.750.600	3.425.643

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
14. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	110.044.394	110.044.394
Kostpris pr. 31.12.23	110.044.394	110.044.394
Opskrivninger pr. 01.01	56.955.606	56.955.606
Opskrivninger pr. 31.12.23	56.955.606	56.955.606
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	167.000.000	167.000.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	130.000.000	130.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af 22. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde fra STAD Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (årsomvurdering 2021) udgør 130.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,15 pct. (DCF-model). 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.

15. Tilgodehavende hos beboere

Afdragsordninger	2.254	20.196
Udlæg, ej registrerede flyttesager	9.750	0
Andre tilgodehavende, beboere	429	39.804
Andelshandler	1.434.245	0
I alt	1.446.678	60.000

16. Andre tilgodehavender

Igangværende forsikringssager	0	92.909
I alt	0	92.909

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt All Remove	4.150	0
Forudbetalt forsikring	150.947	137.538
I alt	155.097	137.538

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	2.218.423	769.804
Arbejdernes Landsbank, dankortkonto	962	7.002
Arbejdernes Landsbank, låneafregning	2.770	0
I alt	2.222.155	776.806

19. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.01	361.144	342.155
Årets hensættelse	35.538	30.989
Anvendt	-7.250	-9.000
Hensættelse pr. 31.12.23	389.432	364.144

20. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Realkredit Danmark, lån 001: Flexlån, inkonvertibelt lån med rentetilpasning. Indfriet.	84.000.000	0,00	0	0	2.640.624	0	0	0	0
DLR-Kredit. Obligationslån. Oprindelig kr. 88.136.000. Obligationsrente 5 pct. p.a.. Lånet er afdragsfrit frem til 1. december 2033.	88.136.000	99,56	30 år	5	0	0	88.136.000	87.748.202	88.136.000
DLR-Kredit. Kontantlån. Oprindelig kr. 15.417.000. Obligationsrente 5,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 5,3230 pct. p.a.	15.417.000	100,00	30 år	5,3230	0	0	15.417.000	15.988.924	15.417.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt					2.640.624	0	103.553.000	103.737.126	103.553.000
Arbejdernes Landsbank, banklån med afvikling. Indfriet.			0	0	1.098	366.283	0	0	0
Arbejdernes Landsbank, banklån, revurdering 30. juni 2024. Indfriet.			0	0	1.116.818	1.608.293	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt					1.117.916	1.974.576	0	0	0
I alt					3.758.540	1.974.576	103.553.000	103.737.126	103.553.000

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter	103.553.000	274.000	103.279.000
I alt	103.553.000	274.000	103.279.000

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
21. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisor	27.000	26.500
Ørsted El	2.530	6.310
Andre kreditorer	117.885	205.313
Tilbageholdelse Byfornyelsesprojekt	750.000	750.000
I alt	897.415	988.123
22. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	768.880	579.100
Afholdte udgifter til opvarmning	-580.981	-519.238
Varmeregnskab i alt	187.899	59.862
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	271.687	278.311
Afholdte udgifter til vand	-224.188	-241.672
Vandregnskab i alt	47.499	36.639
Beboerkonto		
Forudbetalt løbende boligafgift	1.123	1.141
Beboerkonto, fraflyttere	1.425.400	15.000
Beboerkonto, kommende overdragelser	0	1.125
Beboerkonto, indflyttere	1.474.393	0
Beboerkonto i alt	2.900.916	17.266
Mellemregning med tidligere administrator (Newsec)	0	56.279
Øvrig anden gæld i alt	0	56.279
Anden gæld, kortfristet i alt	3.136.314	170.046

23. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 12 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Modtaget støtte

Der er den 8/7 2016 tinglyst deklaration på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2016 modtaget kontant tilskud på kr. 5.104.436. Der er i deklarationen fastsat bestemmelser om, at kommunen kan kræve det modtagne tilskud tilbagebetalt helt eller delvist, hvis ejendommen afhændes inden den 11/12 2027, eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden den 11/12 2027.

De nærmere bestemmelser er fastsat i deklarationen, hvortil der henvises.

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata + 25% for banklån optaget i forbindelse med byfornyelsesprojekt i 2016.

Der verserer en voldgiftssag i forbindelse med byfornyelsesprojektet, hvortil der er tilbageholdt kr. 750.000.

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 32.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er til egen disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 103.553 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 167.000 t.kr.

Der er endvidere tinglyst tilbagebetalingsdeklaration med Frederiksberg Kommune som påtaleberettiget.

Andelsboligforeningen kan afgive garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Det er ikke oplyst om foreningen har stillet garantier.

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	43.908.781
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	103.553.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-103.737.126
Korrekationer i henhold til andelsboligloven i alt	-184.126
Samlet andelsværdi	43.724.655
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.734.500
Værdi pr. indskudt andelskrone	15,99
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 20. april 2023)	15,99

26. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels-type	Andelsværdi i alt
1	Hillerødgade 38 st.th, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
2	Hillerødgade 38 st.tv, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
3	Hillerødgade 38 11.th, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
4	Hillerødgade 38 1.tv, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670

5	Hillerødgade 38 2.th, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
6	Hillerødgade 38 2.tv, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
7	Hillerødgade 38 3.th, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
8	Hillerødgade 38 3.tv, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
9	Hillerødgade 38 4.th, 66 m2	1	33.000	33.000	527.670	527.670
10	Hillerødgade 38 4.tv, 66 m2	0	0	0	0	0
12	Hillerødgade 40 st.tv, 146 m2	1	73.000	73.000	1.167.270	1.167.270
13	Hillerødgade 40 1.th, 73 m2	1	36.500	36.500	583.635	583.635
14	Hillerødgade 40 1.tv, 73 m2	1	36.500	36.500	583.635	583.635
15	Hillerødgade 40 2.th, 73 m2	1	36.500	36.500	583.635	583.635
16	Hillerødgade 40 2.tv, 73 m2	1	36.500	36.500	583.635	583.635
17	Hillerødgade 40 3.th, 73 m2	1	36.500	36.500	583.635	583.635
18	Hillerødgade 40 3.tv, 73 m2	1	36.500	36.500	583.635	583.635
19	Hillerødgade 40 4.th, 73 m2	0	0	0	0	0
20	Hillerødgade 40 4.tv, 73 m2	1	36.500	36.500	583.635	583.635
21	Nordre Fasanvej 192 st.th, 67 m2	1	33.500	33.500	535.665	535.665
22	Nordre Fasanvej 192 st.tv, 96 m2	1	48.000	48.000	767.520	767.520
23	Nordre Fasanvej 192 1.th, 102 m2	1	51.000	51.000	815.490	815.490
24	Nordre Fasanvej 192 1.tv, 96 m2	1	48.000	48.000	767.520	767.520
25	Nordre Fasanvej 192 2.th, 102 m2	1	51.000	51.000	815.490	815.490
26	Nordre Fasanvej 192 2.tv, 96 m2	1	48.000	48.000	767.520	767.520
27	Nordre Fasanvej 192 3.th, 102 m2	1	51.000	51.000	815.490	815.490
28	Nordre Fasanvej 192 3.tv, 96 m2	1	48.000	48.000	767.520	767.520
29	Nordre Fasanvej 192 4.th, 102 m2	1	51.000	51.000	815.490	815.490
30	Nordre Fasanvej 192 4.tv, 96 m2	1	48.000	48.000	767.520	767.520
31	Nordre Fasanvej 194 st.th, 64 m2	0	0	0	0	0
32	Nordre Fasanvej 194 st.tv, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
33	Nordre Fasanvej 194 1.th, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
34	Nordre Fasanvej 194 1.tv, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
35	Nordre Fasanvej 194 2.th, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
36	Nordre Fasanvej 194 2.tv, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
37	Nordre Fasanvej 194 3.th, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
38	Nordre Fasanvej 194 3.tv, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
39	Nordre Fasanvej 194 4.th, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680
40	Nordre Fasanvej 194 4.tv, 64 m2	1	32.000	32.000	511.680	511.680

41	Nordre Fasanvej 196 st.th, 91 m2	1	45.500	45.500	727.545	727.545
42	Nordre Fasanvej 196 st.tv, 89 m2	1	44.500	44.500	711.555	711.555
43	Nordre Fasanvej 196 1.th, 96 m2	1	48.000	48.000	767.520	767.520
44	Nordre Fasanvej 196 1.tv, 89 m2	0	0	0	0	0
45	Nordre Fasanvej 196 2.th, 96 m2	0	0	0	0	0
46	Nordre Fasanvej 196 2.tv, 89 m2	1	44.500	44.500	711.555	711.555
47	Nordre Fasanvej 196 3.th, 96 m2	1	48.000	48.000	767.520	767.520
48	Nordre Fasanvej 196 3.tv, 89 m2	0	0	0	0	0
49	Nordre Fasanvej 196 4.th, 96 m2	0	0	0	0	0
50	Nordre Fasanvej 196 4.tv, 89 m2	1	44.500	44.500	711.555	711.555
51	Nordre Fasanvej 196 5., 82 m2	1	41.000	41.000	655.590	655.590
52	Nordre Fasanvej 198 st.th, 69 m2	1	34.500	34.500	551.655	551.655
53	Nordre Fasanvej 198 st.tv, 95 m2	1	47.500	47.500	759.525	759.525
54	Nordre Fasanvej 198 1.th, 69 m2	1	34.500	34.500	551.655	551.655
55	Nordre Fasanvej 198 1.tv, 95 m2	1	47.500	47.500	759.525	759.525
56	Nordre Fasanvej 198 2.th, 69 m2	1	34.500	34.500	551.655	551.655
57	Nordre Fasanvej 198 2.tv, 95 m2	1	47.500	47.500	759.525	759.525
58	Nordre Fasanvej 198 3.th, 69 m2	1	34.500	34.500	551.655	551.655
59	Nordre Fasanvej 198 3.tv, 95 m2	1	47.500	47.500	759.525	759.525
60	Nordre Fasanvej 198 4.th, 69 m2	1	34.500	34.500	551.655	551.655
61	Nordre Fasanvej 198 4.tv, 95 m2	1	47.500	47.500	759.525	759.525
62	Nordre Fasanvej 200 st.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
63	Nordre Fasanvej 200 st.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
64	Nordre Fasanvej 200 1.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
65	Nordre Fasanvej 200 1.tv, 65 m2	0	0	0	0	0
66	Nordre Fasanvej 200 2.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
67	Nordre Fasanvej 200 2.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675

68	Nordre Fasanvej 200 3.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
69	Nordre Fasanvej 200 3.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
70	Nordre Fasanvej 200 4.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
71	Nordre Fasanvej 200 4.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
72	Nordre Fasanvej 202 st.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
73	Nordre Fasanvej 202 st.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
74	Nordre Fasanvej 202 1.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
75	Nordre Fasanvej 202 1.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
76	Nordre Fasanvej 202 2.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
77	Nordre Fasanvej 202 2.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
78	Nordre Fasanvej 202 3.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
79	Nordre Fasanvej 202 3.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
80	Nordre Fasanvej 202 4.th, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
81	Nordre Fasanvej 202 4.tv, 65 m2	1	32.500	32.500	519.675	519.675
84	Erhverv 61 m2	0	0	0	0	0
85	Erhverv 58 m2	0	0	0	0	0
86	Erhverv 67 m2	0	0	0	0	0
87	Erhverv 67 m2	0	0	0	0	0
88	Erhverv 101 m2	0	0	0	0	0
89	Erhverv 36 m2	0	0	0	0	0
90	Erhverv 68 m2	0	0	0	0	0
91	Erhverv 69 m2	0	0	0	0	0
92	Erhverv 32,8 m2	0	0	0	0	0
93	Erhverv 49,4 m2	0	0	0	0	0
94	Erhverv 196 m2	0	0	0	0	0
95	Erhverv 157 m2	0	0	0	0	0
I alt		72	2.734.500	2.734.500	43.724.655	43.724.655

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

27. 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		
		31.12.23	31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	72	5.469	5.469	5.400
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	8	638	638	707
B4 Erhvervslejemål	14	945	945	945
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	94	7.052	7.052	7.052

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
C1: Fordelingstal er lig den brøkdel, som boligafgiften af den enkelte bolig udgør af summen af samtlige boliger. C2: Fordelingstal ud fra boligernes indbyrdes værdi.

D1 Foreningens stiftelsesår:
2006

D2 Ejendommens opførelsesår:
1917 og 1933

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

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

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.					Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?					X	
				DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	167.000.000	167.000.000	23.681	23.681		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.543.670	21.488.259	2.630	3.047		
				31.12.23	31.12.22		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			11	13		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			35	38		
						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

27. 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		
	2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	534.785	534.785	1.173	1.173
H2	Erhvervslejeindtægter	43.810	41.354	96	91
H3	Boliglejeindtægter	27.411	26.960	60	59

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	7.995	7.995
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	19.045	18.669
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	27.040	26.664

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm			
	2023	2022	2021	
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-447	314	235
R	Årets afdrag	361	361	316

Beløb i DKK	DKK pr. kvm			
	2023	2022	2021	
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	41	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	29	71	50
M3	Vedligeholdelse i alt	61	112	112

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	23.770	18.434
Valuarvurdering	30.536	23.681
Anskaffelsesværdi (kostpris)	20.121	15.605
Foreslået andelskroneværdi	7.995	6.200
Reserver uden for andelskroneværdi	3.391	2.630

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	1.182
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	690
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter	560
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	86% 87%

28. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 og lejeindtægter, 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.

28. 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 m.v." 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 indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

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

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

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

Aktuelle og udskudte skatter

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.