



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 Væbnerhatten

Væbnerhatten 91-153, 5220 Odense SØ
CVR-nummer: 29479496

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den / 2026

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Resultatopgørelse.....	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Væbnerhatten.....	17
Anvendt regnskabspraksis	20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Væbnerhatten.

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 2025 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 11. marts 2026

Bestyrelse

Emilio Brentegani
Formand

Louise Bue Vilhelmsen
Næstformand

Birte Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Caroline Haldrup
Kasserer

Maria Nelleborg Philipsen
Sekretær

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Andelsboligforeningen har fravalgt revision. Nærværende påtegning kan ikke sidestilles med en uafhængig revisors revisionspåtegning.

Vi har udarbejdet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Væbnerhatten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vores arbejde har omfattet opstilling af årsregnskab, føring af bogholderi for foreningen, og afstemninger efter kontoudtog, fakturaer og oplysninger fra andelsboligforeningens bank og kreditforening.

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

Odense SØ, den 11. marts 2026

Administrator

Højmark Groth ApS

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Væbnerhatten Væbnerhatten 91-153 5220 Odense SØ
	CVR-nr: 29 47 94 96 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Emilio Brentegani, formand Louise Bue Vilhelmsen, næstformand Birte Nielsen Caroline Haldrup Maria Nelleborg Philipsen
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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	Budget 2025	2024
1 Indtægter, andelshavere	1.472.552	1.472.552	1.472.552
Indtægter i alt	1.472.552	1.472.552	1.472.552
2 Ejendomsskat og forsikringer	-264.503	-266.154	-263.618
3 Forbrugsafgifter	-91.249	-90.000	-91.040
4 Renholdelse	0	-5.000	0
5 Vedligeholdelse, løbende	-37.372	-25.000	-16.109
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-46.862	0	0
7 Administrationsomkostninger	-51.970	-39.314	-94.351
8 Øvrige foreningsomkostninger	-110.611	-106.164	-95.423
Afskrivninger m.v.	-1.118	-1.118	-1.118
Omkostninger i alt	-603.685	-532.750	-561.659
Resultat før finansielle poster	868.867	939.802	910.893
9 Finansielle indtægter	22.085	25.000	41.998
10 Finansieringsomkostninger	-547.759	-540.913	-547.530
Finansiering i alt	-525.674	-515.913	-505.532
Årets resultat	343.193	423.889	405.361
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	200.000
Anvendelse af hensættelser	-46.862	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	190.055	223.889	205.361
Resultatdisponering i alt	343.193	423.889	405.361
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	343.193	423.889	405.361
Betalte prioritetsafdrag	-189.894	-189.894	-185.251
Likviditetsresultat i alt	153.299	233.995	220.110

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

	2025	2024
11 Grunde og bygninger	23.990.477	23.990.477
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2.608	3.726
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	23.993.085	23.994.203
	<hr/>	<hr/>
Anlægsaktiver	23.993.085	23.994.203
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender.....	0	11.701
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	0	11.701
	<hr/>	<hr/>
13 Likvide beholdninger	2.964.902	3.862.842
	<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver	2.964.902	3.874.543
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	26.957.987	27.868.746
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	640.000	640.000
Overført resultat m.v.	11.636.345	11.446.290
	12.276.345	12.086.290
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	378.138	225.000
Andre reserver i alt	378.138	225.000
Egenkapital.....	12.654.483	12.311.290
14 Prioritetsgæld.....	14.096.850	14.291.504
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.096.850	14.291.504
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	194.654	189.894
15 Øvrig anden gæld	12.000	1.076.058
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	206.654	1.265.952
Gældsforpligtelser	14.303.504	15.557.456
PASSIVER	26.957.987	27.868.746
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
Andelsindskud		
Saldo primo.....	640.000	640.000
Andelsindskud	640.000	640.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	11.446.290	11.240.929
Rest årets resultat.....	190.055	205.361
Overført resultat m.v.....	11.636.345	11.446.290
Egenkapital før andre reserver	12.276.345	12.086.290
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	225.000	25.000
Årets tilgang.....	200.000	200.000
Årets afgang	-46.862	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	378.138	225.000
EGENKAPITAL	12.654.483	12.311.290

NOTER

	2025	Budget 2025	2024
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	1.472.552	1.472.552	1.472.552
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.472.552	1.472.552	1.472.552
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	191.017	192.500	191.923
Forsikringer.....	73.486	73.654	71.695
Ejendomsskat og forsikringer i alt	264.503	266.154	263.618
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	91.249	90.000	89.077
Elforbrug.....	0	0	1.963
Forbrugsafgifter i alt.....	91.249	90.000	91.040
4 Renholdelse			
Vinterbekæmpelse	0	5.000	0
Renholdelse i alt	0	5.000	0
5 Vedligeholdelse, løbende			
Ren- og vedligeholdelse	0	0	5.925
Kloak.....	2.913	0	1.316
Tømrer.....	12.108	0	0
VVS	8.351	0	16.772
Legeplads	0	0	-7.904
Algebehandling	14.000	0	0
Øvrig vedligeholdelse.....	0	25.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	37.372	25.000	16.109
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse vinduer.....	46.862	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	46.862	0	0

NOTER

	2025	Budget 2025	2024
7 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	1.350	500	480
IT-udgifter	2.544	3.000	7.568
Nets	5.798	5.364	5.169
Administrationshonorar, regnskab/bogføring	11.000	10.450	10.300
Administrationshonorar, rådgivning og anden assistance.....	31.278	20.000	29.400
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	0	0	184
Ingeniør eller øvrige honorarer.....	0	0	41.250
Administrationsomkostninger i alt	51.970	39.314	94.351
Administrationshonorar, ekstraarbejde			
Deltagelse i ordinær generalforsamling inkl. forberedelse			7.678
Rådgivning og assistance med nye vedtægter			11.023
Rådgivning og assistance med tvist omkring vedligeholdelse			6.038
Øvrig rådgivning og assistance af bestyrelsen			5.539
Credito, oprettelse mv. ifm. overholdelse af hvidvaskloven			1.000
			<u>31.278</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	7.700	9.000	6.700
Valuarvurdering	0	15.000	15.000
Generalforsamling.....	1.316	2.000	811
Mødeudgifter.....	3.935	7.500	0
Kontingent, Grundejerforeningen	78.600	62.600	62.600
ABF kontingent	8.064	8.064	7.744
ABF gennemgang vedtægter	5.000	0	0
Sommerfest	5.617	0	0
Gaver & blomster	379	2.000	2.568
Øvrige foreningsomkostninger i alt	110.611	106.164	95.423
9 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter.....	22.085	25.000	41.998
Finansielle indtægter i alt.....	22.085	25.000	41.998

NOTER

	2025	Budget 2025	2024
10 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	0	0	2
Gebyrer mv.....	8.846	2.000	3.007
Renter, kreditorer.....	0	0	30
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	538.913	538.913	544.491
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansieringsomkostninger i alt	547.759	540.913	547.530
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	2025	2024
11 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	23.990.477	23.990.477
	<hr/>	<hr/>
Kostpris i alt	23.990.477	23.990.477
	<hr/>	<hr/>
Grunde og bygninger i alt	23.990.477	23.990.477
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 30.000.000.

12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris, primo.....	5.589	5.589
	<hr/>	<hr/>
Kostpris i alt	5.589	5.589
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-1.863	-745
Årets af-/nedskrivninger.....	-1.118	-1.118
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger i alt	-2.981	-1.863
	<hr/>	<hr/>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	2.608	3.726
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2025	2024		
13 Likvide beholdninger				
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	813.286	722.521		
Arbejdernes Landsbank, formueflex konto	148.521	3.137.666		
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	3.095	2.655		
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	2.000.000	0		
Likvide beholdninger i alt	<u>2.964.902</u>	<u>3.862.842</u>		
14 Prioritetsgæld				
DLR, Hovedstol 7.188.000 kr.	7.188.000	7.188.000		
DLR, Hovedstol 7.750.000 kr.	7.103.504	7.293.398		
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-194.654	-189.894		
Prioritetsgæld i alt	<u>14.096.850</u>	<u>14.291.504</u>		
	Renter 2025	Afdrag 2025	Restgæld pr. 31/12 2025	Kursværdi pr. 31/12 2025
DLR Kredit nom. 7.188.000 Obligationslån, aktuel rente 4,0000% Restløbetid 26,50 år, afdragsfrit	323.460	0	7.188.000	7.137.684
DLR Kredit nom. 7.750.000 Rentetilpasningslån, aktuel rente 2,4831% Restløbetid 26,25 år, Rentetilpasses april 2027	215.453	189.894	7.103.504	7.144.220
	<u>538.913</u>	<u>189.894</u>	<u>14.291.504</u>	<u>14.281.904</u>
15 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger		12.000		10.302
Mellemregning ved salg af andele		0		1.065.756
Øvrig anden gæld i alt		<u>12.000</u>		<u>1.076.058</u>
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.				

NOTER

2025

2024

17 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt kr. 500.000, der giver pant i foreningens grunde og bygninger.

Ejerpantebrevet henligger i foreningens besiddelse.

Gæld til realkreditinstitut på kr. 14.291.504 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 23.990.477.

NOTER

	2025	2024
18 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapitalen pr. 31. december 2025 før andre reserver		12.276.345
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Kontant handelsværdi, jf. valuarvurdering af 22. februar 2024	43.625.000	
Ejendommens værdi ifølge årsregnskabet	-23.990.477	19.634.523
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.291.504	
Prioritetsgæld. kursværdi	-14.281.904	
Reserveret til fremtidig kursudsving	-9.600	
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2025		<u>31.910.868</u>
Egenkapitalen fordeles efter vedtægterne efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 640.000.		
Dette svarer for den enkelte andel til kurs (31.910.868/640.000) =		<u>4.986,07</u>

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 22. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Rasmus Renner. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 30.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,00 pct., og en gennemsnitspris pr. m² på kr. 14.460. 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 5,00 pct. til 5,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.400.000. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 3,7500 til kr. 46,1107 (kurs 4.611,07) jf. nedenstående oversigt:

Afkast i %	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
5,25%	41.225.000	-2.400.000	46,1107
5,00%	43.625.000	0	49,8607
4,75%	46.300.000	2.675.000	54,0404

NOTER

		2025	2024
<u>Andelsbolig</u>	<u>Type</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Væbnerhatten 91	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 93	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 95	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 97	E	22.482	1.120.969
Væbnerhatten 99	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 101	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 103	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 105	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 107	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 109	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 111	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 113	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 115	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 117	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 119	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 121	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 123	E	22.482	1.120.969
Væbnerhatten 125	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 127	A	16.474	821.406
Væbnerhatten 129	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 131	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 133	E	22.482	1.120.969
Væbnerhatten 135	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 137	E	22.482	1.120.969
Væbnerhatten 139	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 141	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 143	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 145	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 147	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 149	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 151	B-D	20.914	1.042.787
Væbnerhatten 153	B-D	20.914	1.042.787
Afrundingsdifference		0	4
		<u>640.000</u>	<u>31.910.868</u>

Valuarvurderingen som her er anvendt til beregning af andelsværdien er gældende frem til 22. august 2027.

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2025 - 31. december 2025	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		32	3.017	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		32	3.017	
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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1984
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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		

Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	22. februar 2024	

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.625.000	14.460
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5. stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	387.738	129
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,89
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

NOTER

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			488
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)	120	164	114
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			10.577
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.758
K3	Teknisk andelsværdi			14.335
3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	6	5	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	15	0	16
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	21	5	28
4	Finansielle forhold			
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	60	61	63

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Væbnerhatten 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.

De budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

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 indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. Brugstid - 5 år. Restværdi: 0%

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.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.