

Andelsboligforeningen Asgård
Asgårdvej 1-41
7800 Skive

CVR-nummer 32 96 62 09

Årsrapport 2022
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2023

Torben Lassen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	24

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Asgård
Asgårdvej 1-41
7800 Skive

CVR-nummer: 32 96 62 09
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Stiftelsesdato: 16. november 1987
Matrikelnummer: 14dz, Glattrup, Skive jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen i Andelsboligforeningen.

Bestyrelse

Torben Lassen, formand
Bodil Jacobsen
Annelise Møller
Charlotte Hannibal
Vibeke Nielsen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Adelgade
7800 Skive

Revision

Dansk Revision Skive
Registreret Revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Kontaktpersoner

Palle Christensen
Jacob Madsen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Asgård.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 10. marts 2023

Bestyrelsen:

Torben Lassen
Formand

Bodil Jacobsen

Annelise Møller

Charlotte Hannibal

Vibeke Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Asgård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Asgård for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Skive den 10. marts 2023

Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25 17 27 95

Palle Christensen
Registreret revisor
mne34522

		Realiseret 2022	Realiseret 2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK
<hr/>			
Perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022			
1	Indtægter, andelshavere	1.227.210	1.200.396
	Indtægter	1.227.210	1.200.396
2	Ejendomsskat og forsikringer	109.487	101.725
3	Forbrugsafgifter	50.805	16.968
4	Renholdelse	50.150	55.055
5	Vedligeholdelse, løbende	552.076	89.417
6	Administrationsomkostninger	44.347	33.446
7	Øvrige foreningsomkostninger	10.660	9.665
	Afskrivninger	15.049	15.049
	Omkostninger i alt	832.574	321.324
	Resultat før finansielle poster	394.636	879.072
8	Finansielle omkostninger	472.087	494.322
	Finansielle poster, netto	-472.087	-494.322
	Årets resultat	-77.450	384.750

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver pr. 31. december 2022			
9	14dz, Glattrup, Skive jorder	24.429.571	24.429.571
10	Inventar, driftsmidler m.v.	140.461	155.510
	Materielle anlægsaktiver	24.570.032	24.585.081
	Anlægsaktiver	24.570.032	24.585.081
	Varmeregnskab	26.903	17.186
	Tilgodehavender	26.903	17.186
11	Likvide beholdninger	0	241.810
	Omsætningsaktiver	26.903	258.996
	Aktiver	24.596.935	24.844.077

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Passiver pr. 31. december 2022			
	Andelsindskud	3.491.170	3.491.170
	Overført resultat m.v.	12.227.724	12.305.174
	Egenkapital	15.718.894	15.796.344
12	Prioritetsgæld	8.264.964	8.653.733
	Langfristede gældsforpligtelser	8.264.964	8.653.733
12	Prioritetsgæld	380.000	380.000
	Kassekredit	219.077	0
13	Øvrig gæld	14.000	14.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	613.077	394.000
	Gældsforpligtelser	8.878.040	9.047.733
	Passiver i alt	24.596.935	24.844.077
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2022	2021
	DKK	DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	3.491.170	3.491.170
Tilgang	650.000	655.442
Afgang	-650.000	-655.442
	<u>3.491.170</u>	<u>3.491.170</u>
 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	12.305.174	11.920.424
Rest af årets resultat	-77.450	384.750
	<u>12.227.724</u>	<u>12.305.174</u>
 Egenkapital i alt	<u>15.718.894</u>	<u>15.796.344</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2022	2021
		DKK	DKK
1	Indtægter, andelshavere		
	Boligafgift mv.	861.984	861.984
	Fælles indtægter	355.226	338.412
	Øvrige indtægter	10.000	0
	I alt	1.227.210	1.200.396
2	Ejendomsskat og forsikringer		
	Ejendomsskatter	60.969	59.211
	Forsikringer	48.518	42.514
	I alt	109.487	101.725
3	Forbrugsafgifter		
	Varmeudgift Fælleshus	20.900	9.770
	Vandforbrug	14.077	9.968
	Elforbrug og salg el Solceller	15.828	-2.771
	I alt	50.805	16.968
4	Renholdelse		
	Renovation	44.831	44.831
	Drift mv. vedrørende fælleshus	5.319	10.224
	I alt	50.150	55.055
5	Vedligeholdelse, løbende		
	Vedligeholdelse fælleshus	296.439	6.514
	Vedligeholdelse lejligheder	11.778	15.405
	Vedligeholdelse fælles arealer	62.458	45.693
	Vedligeholdelse bygninger	175.792	15.631
	Omkostninger arbejdsdage	5.609	6.174
	I alt	552.076	89.417
6	Administrationsomkostninger		
	Administration, telefon mv.	6.345	4.840
	Revision og regnskabsmæssig assistance	24.950	17.509
	Kursus	0	175
	Gebyrer m.v.	3.803	3.271
	Kontorartikler	5.248	4.793
	Øvrige omkostninger	4.001	2.858
	I alt	44.347	33.446

		Realiseret 2022	Realiseret 2021
Note	Noter til resultatopgørelse	DKK	DKK
7	Øvrige foreningsomkostninger		
	ABF kontingent	4.440	4.320
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.980	2.524
	Arrangementer	1.396	826
	Gaver og blomster	1.844	1.995
	I alt	10.660	9.665
8	Finansielle omkostninger		
	Renteudgifter, bank	464.480	486.286
	Prioritetsrenter og bidrag	7.607	8.035
	I alt	472.087	494.322

Note	Noter til balance		2022 DKK	2021 DKK		
9	14dz, Glattrup, Skive jorder					
	Kostpris pr. 1. januar		24.429.571	24.429.571		
	Kostpris pr. 31. december		24.429.571	24.429.571		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		24.429.571	24.429.571		
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022		21.000.000	21.000.000		
10	Inventar, driftsmidler m.v.					
	Kostpris pr. 1. januar		300.987	300.987		
	Kostpris pr. 31. december		300.987	300.987		
	Afskrivninger pr. 1. januar		145.477	130.428		
	Årets afskrivning		15.049	15.049		
	Afskrivninger pr. 31. december		160.526	145.477		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		140.461	155.510		
11	Likvide beholdninger					
	Bankindestående Spar Nord Bank A/S, nr. 2655758359		0	241.810		
	I alt		0	241.810		
12	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
	DLRkredit, opr. 1.140.000	5.795	39.802	660.410	664.126	703.928
	DLRkredit, opr. 320.000	1.812	11.064	207.369	208.533	219.597
	Spar Nord Bank A/S	462.064	337.903	8.661.068	7.772.305	8.110.208
	Årets indeksregulering		0		0	0
	Pantebrevsrestgæld				8.644.964	9.033.733
	Kursregulering af prio- ritetsgæld				0	0
	Prioritetsgæld i alt	469.671	388.769	9.528.847	8.644.964	9.033.733
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				380.000	380.000
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				8.264.964	8.653.733
					8.644.964	9.033.733
	Restgæld efter 5 år, afrundet				7.100.000	7.100.000

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK
13	Øvrig gæld		
	Varmeanlæg	0	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
	I alt	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 1.460.000 kr. i ejendommen overfor realkreditinstitut. Det drejer sig om to kontantlån med rentetilpasning. Restløbetiden er på henholdsvis 19 og 21 år. Endvidere er der tinglyst ejer-pantebrev nominelt kr. 16.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende. Lånet i Spar Nord Bank A/S har særlige indfri-elsesvilkår.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten [og/eller kommunen] til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.626.024, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi

Note 17 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 12:

	2022	2022
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Egenkapital før korrektion		15.730.024
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>15.730.024</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.730.024
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	0	
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, basisværdi	0	0
Egenkapital	<u>0</u>	<u>15.730.024</u>
Egenkapital	<u>15.730.024</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.491.170</u>	<u>4,51</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,52</u>
	2022	2021
Egenkapital ifølge årsregnskab	15.730.024	15.796.344
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>3.491.170</u>	<u>3.491.170</u>
Værdi af indskudt andelskrone	4,51	4,52

Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Andel	Indskud pr. andels- type DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1		1 1	208.308	208.308 (6,0%)	938.565	938.565
2		5 1	208.308	208.308 (6,0%)	938.565	938.565
3		3 1	120.178	120.178 (3,4%)	541.481	541.481
4		7 1	120.178	120.178 (3,4%)	541.481	541.481
5		9 1	120.178	120.178 (3,4%)	541.481	541.481
6		11 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
7		13 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
8		19 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
9		21 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
10		29 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
11		35 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
12		37 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
13		41 1	190.282	190.282 (5,5%)	857.346	857.346
14		15 1	170.252	170.252 (4,9%)	767.098	767.098
15		17 1	170.252	170.252 (4,9%)	767.098	767.098
16		23 1	170.252	170.252 (4,9%)	767.098	767.098
17		27 1	170.252	170.252 (4,9%)	767.098	767.098
18		31 1	170.252	170.252 (4,9%)	767.098	767.098
19		33 1	170.252	170.252 (4,9%)	767.098	767.098
20		39 1	170.252	170.252 (4,9%)	767.098	767.098
				3.491.170		15.730.024

Nøgleoplysninger

Note 18 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Asgård anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-12-2022
---	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	20	2.176	2.176	2.176
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	20	2.176	2.176	2.176

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	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1987
D2 Ejendommens opførelses år	1988

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Nøgleoplysninger

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	
E2	

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien	X		

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.429.571	11.227

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt 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. ok- tober 2009)?	X	
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejen- dom?		X

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	102.435	x 12	/ 2.176	565
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.176	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2.176	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	187	177	-30

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	7.229	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.063	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	11.292	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2

Nøgleoplysninger

M1	Vedligeholdelse, løbende	34	41	254
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	34	41	254

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 63,7%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	39	170	179

Nøgleoplysninger

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.651	9.651
Valuarvurdering	0	11.227
Anskaffelsessum (kostpris)	11.227	11.227
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.063	4.063
Foreslået andelsværdi	7.229	7.229
Reserver uden for andelsværdi	0	0
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		565
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		61
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		52
Afdrag		-43
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Asgård for 2022 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt 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 kursstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraxis

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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 og kursregulering af prioritetsgæld.

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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter (passiver)

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note. 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.