

Andelsboligforeningen Asgård
Asgårdvej 1-41
7800 Skive

CVR-nummer 32 96 62 09

Årsrapport 2024
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 16. marts 2025



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	23

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Asgård
Asgårdvej 1-41
7800 Skive

CVR-nummer:	32 96 62 09
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato:	16. november 1987
Matrikelnummer:	14dz, Glattrup, Skive jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen i Andelsboligforeningen.

Bestyrelse

Ove Dahl Jørgensen, formand
Maxi Nowak
Annelise Møller
Anette Bech
Hans Kristensen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Kirketorvet 1
7900 Nykøbing

Revision

Dansk Revision Skive
Registreret Revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Kontaktpersoner

Palle Christensen
Jacob Madsen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 5. februar 2025

Bestyrelsen:


Ove Dahl Jørgensen
Formand


Maxi Nowak


Annelise Møller

Anette Bech



Hans Kristensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Asgård.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Asgård for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 aflægges 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 5. februar 2025

Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25 17 27 95



Palle Christensen

Registreret revisor

mne34522

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2024	2023
		DKK	DKK

Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024

1	Indtægter, andelshavere	1.123.980	1.131.060
	Indtægter	1.123.980	1.131.060
2	Ejendomsskat og forsikringer	102.513	113.387
3	Forbrugsafgifter	23.121	56.221
4	Renholdelse	50.931	62.562
5	Vedligeholdelse, løbende	287.116	342.406
6	Administrationsomkostninger	43.130	52.332
7	Øvrige foreningsomkostninger	12.174	10.393
	Afskrivninger	15.049	15.049
	Omkostninger i alt	534.034	652.350
	Resultat før finansielle poster	589.946	478.710
8	Finansielle omkostninger	569.129	1.660.091
	Finansielle poster, netto	-569.129	-1.660.091
	Årets resultat	20.817	-1.181.381

Note	Balance	2024 DKK	2023 DKK
Aktiver pr. 31. december 2024			
9	14dz, Glattrup, Skive jorder	24.429.571	24.429.571
10	Inventar, driftsmidler m.v.	110.363	125.412
	Materielle anlægsaktiver	24.539.934	24.554.983
	Anlægsaktiver	24.539.934	24.554.983
	Restance, andelshavere	8.074	0
	Varmeregnskab	16.491	33.906
	Tilgodehavender	24.565	33.906
11	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver	24.565	33.906
	Aktiver	24.564.499	24.588.889

		2024	2023
Note	Balance	DKK	DKK
Passiver pr. 31. december 2024			
	Andelsindskud	3.491.170	3.491.170
	Overført resultat m.v.	11.067.160	11.046.343
	Egenkapital	14.558.330	14.537.513
11	Prioritetsgæld	7.161.000	7.161.000
	Langfristede gældsforpligtelser	7.161.000	7.161.000
	Kassekredit	2.831.169	2.171.175
12	Øvrig gæld	14.000	719.201
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.845.168	2.890.376
	Gældsforpligtelser	10.006.168	10.051.376
	Passiver i alt	24.564.499	24.588.889
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

	2024	2023
	DKK	DKK
Egenkapitalopgørelse		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	3.491.170	3.491.170
Tilgang	690.000	752.600
Afgang	690.000	-752.600
	3.491.170	3.491.170
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	11.046.343	12.227.724
Rest af årets resultat	20.817	-1.181.381
	11.067.160	11.046.343
Egenkapital i alt	14.558.330	14.537.513

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2024 DKK	Realiseret 2023 DKK
1	Indtægter, andelshavere		
	Boligafgift mv.	594.580	667.304
	Fælles indtægter	529.400	463.756
	I alt	1.123.980	1.131.060
2	Ejendomsskat og forsikringer		
	Ejendomsskatter	51.253	63.689
	Forsikringer	51.260	49.698
	I alt	102.513	113.387
3	Forbrugsafgifter		
	Varmeudgift Fælleshus	22.151	16.819
	Vandforbrug	6.998	17.157
	Elforbrug og salg el solceller	-6.028	22.245
	I alt	23.121	56.221
4	Renholdelse		
	Renovation	44.831	44.831
	Drift mv. vedrørende fælleshus	6.100	16.481
	Fællesarealer mv.	0	1.250
	I alt	50.931	62.562
5	Vedligeholdelse, løbende		
	Vedligeholdelse fælleshus	17.186	10.180
	Vedligeholdelse lejligheder	26.185	20.531
	Vedligeholdelse fælles arealer	62.769	77.387
	Vedligeholdelse bygninger	151.443	223.696
	Omkostninger arbejdsdage	9.183	10.612
	Småanskaffelser	20.350	0
	I alt	287.116	342.406
6	Administrationsomkostninger		
	Administration, telefon mv.	9.095	6.777
	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.563	30.141
	Gebyrer m.v.	8.918	6.117
	Kontorartikler	1.537	5.090
	Øvrige omkostninger	5.017	4.207
	I alt	43.130	52.332

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2024	2023
		DKK	DKK

7	Øvrige foreningsomkostninger		
	ABF kontingent	4.840	4.640
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.934	3.469
	Arrangementer	1.150	1.006
	Gaver og blomster	2.250	1.278
	I alt	12.174	10.393

8	Finansielle omkostninger		
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	1.107.155
	Renteudgifter, bank	150.211	185.386
	Prioritetsrenter og bidrag	418.918	367.550
	I alt	569.129	1.660.091

Note	Noter til balance	2024 DKK	2023 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 2024	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	175.575	160.526			
	Årets afskrivning	15.049	15.049			
	Afskrivninger pr. 31. december	190.624	175.575			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	110.363	125.412			
11	Likvide beholdninger					
	Bankindestående Spar Nord Bank A/S, nr. 2655758359	0	0			
	I alt	0	0			
11	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
	DLRkredit, opr. 7.161.000	418.918	0	7.161.000	7.161.000	7.161.000
	Årets indeksregulering		0		0	0
	Pantebrevsrestgæld				7.161.000	7.161.000
	Kursregulering af prioritetsgæld				0	0
	Prioritetsgæld i alt	418.918	0	7.161.000	7.161.000	7.161.000
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				0	0
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				7.161.000	7.161.000
					7.161.000	7.161.000
	Restgæld efter 5 år, afrundet				7.161.000	7.161.000
12	Øvrig gæld					
	Varmeanlæg				0	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance				14.000	14.000
	Forudbetaling vedr. overtagelse				0	705.201
	I alt				14.000	719.201

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 7.161.000 kr. i ejendommen overfor realkreditinstitut. Restløbetiden er på 28 år.

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:

	2024 DKK	2024 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Egenkapital før korrektion		14.558.330
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>14.558.330</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.558.330
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	0	
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, basisværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>14.558.330</u>
Egenkapital	<u>14.558.330</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.491.170</u>	<u>4,17</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,16</u>
	2024	2023
Egenkapital ifølge årsregnskab	14.558.330	14.537.513
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>3.491.170</u>	<u>3.491.170</u>
Værdi af indskudt andelskrone	4,17	4,16

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	208.308	208.308 (6,0%)	868.653	868.653
2		5	208.308	208.308 (6,0%)	868.653	868.653
3		3	120.178	120.178 (3,4%)	501.147	501.147
4		7	120.178	120.178 (3,4%)	501.147	501.147
5		9	120.178	120.178 (3,4%)	501.147	501.147
6		11	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
7		13	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
8		19	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
9		21	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
10		29	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
11		35	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
12		37	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
13		41	190.282	190.282 (5,5%)	793.484	793.484
14		15	170.252	170.252 (4,9%)	709.958	709.958
15		17	170.252	170.252 (4,9%)	709.958	709.958
16		23	170.252	170.252 (4,9%)	709.958	709.958
17		27	170.252	170.252 (4,9%)	709.958	709.958
18		31	170.252	170.252 (4,9%)	709.958	709.958
19		33	170.252	170.252 (4,9%)	709.958	709.958
20		39	170.252	170.252 (4,9%)	709.958	709.958
				3.491.170		14.558.330

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.

31-12-2024

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
	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 oprinde- lige 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

Nøgleoplysninger

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

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret 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. 31.12.2024 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%

Nøgleoplysninger

	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. oktober 2009)?	X	
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

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	95.240	x 12	/	2.176	525
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)		
		2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-36	-543	10

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi		Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.587	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	11.277	K1+K2

Nøgleoplysninger

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	254	157	132
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	254	157	132

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)	59,0%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	170	179	0

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	4.587	4.587
Foreslået andelsværdi	6.690	6.690
Reserver uden for andelsværdi	0	0
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		525
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		26
Øvrige omkostninger		22
Finansielle poster, netto		52
Afdrag		0
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Asgård for 2024 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.

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 kurs-
tab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån,
renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i 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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.