

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	22

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Asgård

Asgårdvej 1 - 41

7800 Skive

CVR-nummer: 32 96 62 09

Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Stiftelsesdato: 16. november 1987

Matrikelnummer: 14dz, Glattrup, Skive Jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Asgård

Bestyrelse

Torben Lassen, formand

Bodil Jacobsen

Annelise Møller

Marianne Warburg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Adelgade 8

7800 Skive

Revision

Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab

Reservevej 79

7800 Skive

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Asgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 14. februar 2019

Bestyrelsen

Torben Lassen

Formand



Marianne Warburg



Bodil Jacobsen



Annelise Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Asgård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Asgård for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

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. Fejlinformation 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 brugerne 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

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.

Skive den 14. februar 2019

Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR 25 17 27 95



Palle Christensen

Registreret revisor, Cand. merc. aud

Note	Resultatopgørelse for 2018	Realiseret 2018 DKK	Realiseret 2017 DKK
1	Boligafgift	1.179.252	1.172.918
	Indtægter	1.179.252	1.172.918
2	Ejendomsskat og forsikringer	87.548	85.142
3	Forbrugsafgifter	25.420	29.195
4	Renholdelse	31.632	27.750
5	Vedligeholdelse, løbende	121.297	108.282
6	Administrationsomkostninger	29.351	26.293
7	Øvrige foreningsomkostninger	10.683	8.342
	Afskrivning solceller	15.049	15.049
	Omkostninger i alt	320.980	300.053
	Resultat før finansielle poster	858.272	872.865
8	Finansielle omkostninger	542.967	562.988
	Finansielle poster, netto	542.967	562.988
	Årets resultat	315.305	309.877
	Betalte prioritetsafdrag	319.080	301.058
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-15.049	-15.049
	Overført restandel af årets resultat	11.274	23.868
		315.305	309.877
	Disponeret i alt	315.305	309.877

Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
9	Ejendomme	24.429.571	24.429.571
10	Solceller	200.660	215.709
	Materielle anlægsaktiver	24.630.231	24.645.280
	Anlægsaktiver	24.630.231	24.645.280
11	Likvide beholdninger	178.191	175.659
	Omsætningsaktiver	178.191	175.659
	Aktiver	24.808.422	24.820.939

Note	Balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
12	Andelsindskud	3.491.170	3.491.170
13	Overført resultat m.v.	11.198.053	10.882.748
	Egenkapital	14.689.223	14.373.918
14	Prioritetsgæld	1.075.386	1.125.734
	Spar Nord Bank A/S	9.014.897	9.283.630
	Mellemregning, varmeregnskab	14.916	23.657
15	Anden gæld	14.000	14.000
	Gældsforpligtelser	10.119.199	10.447.021
	Passiver i alt	24.808.422	24.820.939

Note	Noter til resultatopgørelse for 2018	Realiseret DKK	Realiseret DKK
1	Øvrige indtægter		
	Boligafgift	861.984	861.986
	Fællesindtægter	317.268	310.932
	I alt	1.179.252	1.172.918
2	Ejendomsskat og forsikringer		
	Ejendomsskat	50.835	50.743
	Forsikringer	36.713	34.399
	I alt	87.548	85.142
3	Forbrugsafgifter		
	Varmeudgift fælleshus	14.242	14.086
	El og vand	12.418	14.176
	El og vand tidligere år	-566	2.239
	Salg overskuds el, solceller	-674	-1.306
	I alt	25.420	29.195
4	Renholdelse		
	Renovation	25.512	23.667
	Rengøringsartikler mv. vedrørende fælleshus	6.120	4.083
	I alt	31.632	27.750
5	Vedligeholdelse, løbende		
	Vedligeholdelse fælleshus	17.766	20.551
	Vedligeholdelse lejligheder	42.370	9.719
	Vedligeholdelse fælles arealer	22.997	7.936
	Vedligeholdelse bygninger	32.175	67.557
	Omkostninger arbejdsdage	5.989	2.519
	I alt	121.297	108.282
6	Administrationsomkostninger		
	Kontorartikler og porto	2.994	1.661
	Administration, telefon mv.	2.400	2.400
	Abonnement Skive Folkeblad	3.396	3.225
	Gebyrer PBS og homebank	2.426	1.393
	Revisorhonorar regnskab	18.135	17.614
	I alt	29.351	26.293

Note	Noter til resultatopgørelse for 2018	Realiseret DKK	Realiseret DKK
7	Øvrige foreningsomkostninger		
	Kontingent	4.320	3.880
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1.521	1.666
	Aktivitetsudgifter	2.203	727
	Gaver og Blomster	2.639	2.069
	I alt	10.683	8.342
8	Finansielle omkostninger		
	Prioritetsrenter og bidrag	10.909	14.907
	Renteudgifter bank	531.234	546.581
	Renter, kreditorer	824	0
	Gebyrer	0	1.500
	I alt	542.967	562.988

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
9	Ejendomme		
	Kostpris pr. 1. januar	17.596.884	17.596.884
	Kostpris pr. 31. december	17.596.884	17.596.884
	Byggeudgifter	6.832.687	6.832.687
	Opskrivninger pr. 31. december	6.832.687	6.832.687
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	24.429.571	24.429.571
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	21.000.000	21.000.000
10	Solceller		
	Kostpris pr. 1. januar	300.987	300.987
	Kostpris pr. 31. december	300.987	300.987
	Afskrivninger pr. 1. januar	-85.278	-70.229
	Årets afskrivning	-15.049	-15.049
	Afskrivninger pr. 31. december	-100.327	-85.278
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	200.660	215.709
	Forventet levetid, år	20	20
11	Likvide beholdninger		
	Spar Nord Bank A/S 2655758359	178.191	175.659
	I alt	178.191	175.659
12	Andelsindskud		
	Saldo pr. 1. januar	3.491.170	3.491.170
	Tilgang	1.130.000	1.562.500
	Afgang	-1.130.000	-1.562.500
	I alt	3.491.170	3.491.170
13	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	10.882.748	10.572.871
	Betalte prioritetsafdrag	319.080	301.058
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-15.049	-15.049
	Rest af årets resultat	11.274	23.868
	I alt	11.198.053	10.882.748

Note	Noter til balance pr. 31. december 2018	2018 DKK	2017 DKK
14	Prioritetsgæld		
	DLRkredit, opr. 1.140.000	823.128	862.801
	DLRkredit, opr. 320.000	252.258	262.933
	I alt	1.075.386	1.125.734
	Kursværdi af prioritetsgæld	1.080.207	
15	Anden gæld		
	Skyldig revisor	14.000	14.000
	I alt	14.000	14.000

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på kr. 1.460.000 i ejendommen til sikkerhed for realkreditinstitut. Det drejer sig om to kontantlån med rentetilpasning. På det ene lån er der mulighed for afdragsfrihed. Restløbetiden er på henholdsvis 21 og 23 år.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 16.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende. Lånet i Spar Nord Bank A/S har særlige indfrielsesvilkår.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelse

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

Nøgleoplysninger**Note 17 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. 640 af 30. maj 2018 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:

	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2016
	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.)	1	315	315	315
B6 I alt	21	2.491	2.491	2.491

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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 den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og prorata for kassekredit i pengeinstitut.		

Nøgleoplysninger

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	24.429.571	9.807

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18. 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%

Sæt kryds	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

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m ²
H1 Boligafgift	98.535	x 12	/ 2176	543
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2176	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2176	0

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	87	142	145

	DKK pr. m ²	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.751	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.568	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	11.319	K1+K2

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		X

Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
	2016	2017	2018
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	43	49
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	51	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	85	43	49

Forklaring på udregning	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%

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 DKK pr. m2	2017 DKK pr. m2	2018 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	222	138	147

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m² andel	DKK pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.651	8.430
Anskaffelsessum (kostpris)	8.087	7.064
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.568	3.991
Forslået andelsværdi	6.751	5.897
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		543
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		I pct.
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		46
Afdrag		27
I alt		100
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af Andelsværdi

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

Beregning med udgangspunkt i anskaffelsessum

Note	Opgjort på baggrund af anskaffelsessum	2018 DKK	2018 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.689.223
	Ejendommens anskaffelsessum	24.429.571	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-24.429.571	0
			<u>14.689.223</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>4,21</u>

Lejlighed	Fordelingsnøgle	Indskud	Andelenes værdi
1	5,9561	208.308	876.463
5	5,9561	208.308	876.463
3	3,4423	120.178	505.653
7	3,4423	120.178	505.653
9	3,4423	120.178	505.653
11	5,4504	190.282	800.618
13	5,4504	190.282	800.618
19	5,4504	190.282	800.618
21	5,4504	190.282	800.618
29	5,4504	190.282	800.618
35	5,4504	190.282	800.618
37	5,4504	190.282	800.618
41	5,4504	190.282	800.618
15	4,8767	170.252	716.341
17	4,8767	170.252	716.341
23	4,8767	170.252	716.341
27	4,8767	170.252	716.341
31	4,8767	170.252	716.341
33	4,8767	170.252	716.341
39	4,8767	170.252	716.341
I alt	100	3.491.170	14.689.223

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)

4,12

Beregning af andelsværdi

Beregning med udgangspunkt i offentlig vurdering

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2018 DKK	2018 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.689.223
	Ejendommens offentlige vurdering	21.000.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-24.429.571	-3.429.571
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.090.283	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-14.059.856	-3.969.573
			<u>7.290.079</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>2,09</u>

Lejlighed	Fordelingsnøgle	Indskud	Andelenes værdi
1	5,9561	208.308	434.978
5	5,9561	208.308	434.978
3	3,4423	120.178	250.949
7	3,4423	120.178	250.949
9	3,4423	120.178	250.949
11	5,4504	190.282	397.337
13	5,4504	190.282	397.337
19	5,4504	190.282	397.337
21	5,4504	190.282	397.337
29	5,4504	190.282	397.337
35	5,4504	190.282	397.337
37	5,4504	190.282	397.337
41	5,4504	190.282	397.337
15	4,8767	170.252	355.511
17	4,8767	170.252	355.511
23	4,8767	170.252	355.511
27	4,8767	170.252	355.511
31	4,8767	170.252	355.511
33	4,8767	170.252	355.511
39	4,8767	170.252	355.511
I alt	100	3.491.170	7.290.079

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)

4,12

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Asgård er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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, at give oplysning om andelenes værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig

Forslag til 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 mv." 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 indekslån mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Solceller	20 år	0-20 pct.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §10 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes med pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018¹ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

¹ Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.