

Andelsboligforeningen Asgård
Asgårdvej 1-41
7800 Skive

CVR-nummer 32 96 62 09

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 16. marts 2024



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 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 16. november 1987
Matrikelnummer: 14dz, Glattrup, Skive jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen i Andelsboligforeningen.

Bestyrelse

Vibeke Lindwald Nielsen, formand
Ove Dahl Jørgensen
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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 8. marts 2024

Bestyrelsen:

Vibeke Lindwald Nielsen
Formand



Ove Dahl Jørgensen



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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 andelsboligforeningen 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 8. marts 2024

Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25 17 27 95



Palle Christensen

Registreret revisor

mne34522

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2023	2022
		DKK	DKK

Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023

1	Indtægter, andelshavere	1.131.060	1.227.210
	Indtægter	1.131.060	1.227.210
2	Ejendomsskat og forsikringer	113.387	109.487
3	Forbrugsafgifter	56.221	50.805
4	Renholdelse	62.562	50.150
5	Vedligeholdelse, løbende	342.406	552.076
6	Administrationsomkostninger	52.332	44.347
7	Øvrige foreningsomkostninger	10.393	10.660
	Afskrivninger	15.049	15.049
	Omkostninger i alt	652.350	832.574
	Resultat før finansielle poster	478.710	394.636
8	Finansielle omkostninger	1.660.091	472.087
	Finansielle poster, netto	-1.654.376	-472.087
	Årets resultat	-1.181.381	-77.450

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
9	14dz, Glattrup, Skive jorder	24.429.571	24.429.571
10	Inventar, driftsmidler m.v.	125.412	140.461
	Materielle anlægsaktiver	24.554.983	24.570.032
	Anlægsaktiver	24.554.983	24.570.032
	Varmeregnskab	33.906	26.903
	Tilgodehavender	33.906	26.903
11	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver	33.906	26.903
	Aktiver	24.588.889	24.596.935

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	3.491.170	3.491.170
	Overført resultat m.v.	11.046.343	12.227.724
	Egenkapital	14.537.513	15.718.894
11	Prioritetsgæld	7.161.000	8.264.964
	Langfristede gældsforpligtelser	7.161.000	8.264.964
11	Prioritetsgæld	0	380.000
	Kassekredit	2.171.175	219.077
12	Øvrig gæld	719.201	14.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.890.376	613.077
	Gældsforpligtelser	10.051.376	8.878.041
	Passiver i alt	24.588.889	24.596.935
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

	2023	2022
	DKK	DKK
Egenkapitaloppgørelse		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	3.491.170	3.491.170
Tilgang	752.600	650.000
Afgang	-752.600	-650.000
	<u>3.491.170</u>	<u>3.491.170</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	12.227.724	12.305.174
Rest af årets resultat	-1.181.381	-77.450
	<u>11.046.343</u>	<u>12.227.724</u>
Egenkapital i alt	<u>14.537.513</u>	<u>15.718.894</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Realiseret 2022 DKK
1	Indtægter, andelshavere		
	Boligafgift mv.	667.304	861.984
	Fælles indtægter	463.756	355.226
	Øvrige indtægter	0	10.000
	I alt	1.131.060	1.227.210
2	Ejendomsskat og forsikringer		
	Ejendomsskatter	63.689	60.969
	Forsikringer	49.698	48.518
	I alt	113.387	109.487
3	Forbrugsafgifter		
	Varmeudgift Fælleshus	16.819	20.900
	Vandforbrug	17.157	14.077
	Elforbrug og salg el solceller	22.245	15.828
	I alt	56.221	50.805
4	Renholdelse		
	Renovation	44.831	44.831
	Drift mv. vedrørende fælleshus	16.481	5.319
	Fællesarealer mv.	1.250	0
	I alt	62.562	50.150
5	Vedligeholdelse, løbende		
	Vedligeholdelse fælleshus	10.180	296.439
	Vedligeholdelse lejligheder	20.531	11.778
	Vedligeholdelse fælles arealer	77.387	62.458
	Vedligeholdelse bygninger	223.696	175.792
	Omkostninger arbejdsdage	10.612	5.609
	I alt	342.406	552.076
6	Administrationsomkostninger		
	Administration, telefon mv.	6.777	6.345
	Revision og regnskabsmæssig assistance	30.141	24.950
	Gebyrer m.v.	6.117	3.803
	Kontorartikler	5.090	5.248
	Øvrige omkostninger	4.207	4.001
	I alt	52.332	44.347

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Realiseret 2022 DKK
------	-----------------------------	---------------------------	---------------------------

7	Øvrige foreningsomkostninger		
	ABF kontingent	4.640	4.440
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.469	2.980
	Arrangementer	1.006	1.396
	Gaver og blomster	1.278	1.844
	I alt	10.393	10.660
8	Finansielle omkostninger		
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.107.155	0
	Renteudgifter, bank	185.386	464.480
	Prioritetsrenter og bidrag	367.550	7.607
	I alt	1.660.091	472.087

Note	Noter til balance	2023		2022		
		DKK		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 2023	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	160.526		145.477		
	Årets afskrivning	15.049		15.049		
	Afskrivninger pr. 31. december	175.575		160.526		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	125.412		140.461		
11	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	DLRkredit, opr. 1.140.000	367.550	664.126	0	0	664.126
	DLRkredit, opr. 320.000	0	208.533	0	0	208.533
	Spar Nord Bank A/S	0	7.772.305	0	0	7.772.305
	DLRkredit, opr. 7.161.000	0	-7.161.000	7.146.678	7.161.000	0
	Årets indeksregulering		0		0	0
	Pantebrevsrestgæld				7.161.000	8.644.964
	Kursregulering af pri- oritetsgæld				0	0
	Prioritetsgæld i alt	367.550	1.483.964	7.146.678	7.161.000	8.644.964
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				0	380.000
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				7.161.000	8.264.964
					7.161.000	8.644.964
	Restgæld efter 5 år, afrundet				7.161.000	7.100.000

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
12	Øvrig gæld		
	Varmeanlæg	0	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	14.000
	Forudbetaling vedr. overtagelse	705.201	0
	I alt	719.201	14.000

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 over for realkreditinstitut. Restløbetiden er på 29 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:

	2023 DKK	2023 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Egenkapital før korrektion		14.537.513
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>14.537.513</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		14.537.513
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	0	
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, basisværdi	0	0
Egenkapital		<u>14.537.513</u>
Egenkapital	<u>14.537.513</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.491.170</u>	<u>4,16</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,50</u>
	2023	2022
Egenkapital ifølge årsregnskab	14.537.513	15.718.894
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>3.491.170</u>	<u>3.491.170</u>
Værdi af indskudt andelskrone	4,17	4,50

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%)	867.411	867.411
2		5	208.308	208.308 (6,0%)	867.411	867.411
3		3	120.178	120.178 (3,4%)	500.431	500.431
4		7	120.178	120.178 (3,4%)	500.431	500.431
5		9	120.178	120.178 (3,4%)	500.431	500.431
6		11	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
7		13	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
8		19	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
9		21	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
10		29	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
11		35	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
12		37	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
13		41	190.282	190.282 (5,5%)	792.350	792.350
14		15	170.252	170.252 (4,9%)	708.943	708.943
15		17	170.252	170.252 (4,9%)	708.943	708.943
16		23	170.252	170.252 (4,9%)	708.943	708.943
17		27	170.252	170.252 (4,9%)	708.943	708.943
18		31	170.252	170.252 (4,9%)	708.943	708.943
19		33	170.252	170.252 (4,9%)	708.943	708.943
20		39	170.252	170.252 (4,9%)	708.943	708.943
				3.491.170		14.537.513

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.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	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

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 andelsvær- dien	X		

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

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 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. 31.12.2023 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	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)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	177	-36	-538

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.685	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	4.599	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	11.284	K1+K2

Nøgleoplysninger

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	41	254	157
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	41	254	157

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)	58,9%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	170	179	682

Nøgleoplysninger

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.651	9.651
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	11.227	11.227
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.599	4.599
Foreslået andelsværdi	6.685	6.685
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		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		42
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		202
Afdrag		-181
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Asgård for 2023 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 indeklån, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.