



Revisionsfirmaet Axel Gram

Andelsboligforeningen Kildegårdsparken II
Kildegårdsvej 86-142
5240 Odense NØ

CVR-nummer: 29238928

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 10 / 5 2024



dirigent

REVISORINTERESSESKAB:
Morten Damgaard Møller
Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Rikke Lund Nielsen
Søren Bøggild Lund

Bredbjergvej 46
5230 Odense M
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE
REVISORER

12



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Kildegårdsparken II	18
Anvendt regnskabspraksis	21



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Kildegårdsparcken II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NØ, den 12. marts 2024

Bestyrelse

Morten Klaville
Formand

Maria Olsson
Bestyrelsesmedlem

Rikke Ellekjær Jørgensen
Kasserer

Rasmus Ankerstjerne Eriksen
Bestyrelsesmedlem



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kildegårdsparcken II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kildegårdsparcken II for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven samt 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 i regnskabet

Regnskabsposten grunde og bygninger er tidligere indregnet efter den offentlige ejendomsvurdering, som ikke længere er tilladt efter Erhvervsstyrelsens vejledning af december 2021, hvorfor dette er korrigeret i regnskabet.

Tidligere har prioritetsgælden været opgjort til kursværdi. Denne er nu indregnet til nominel værdi.

Vi henviser til afsnittet ændring af regnskabspraksis som følge af fejl.

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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, andelsboligforeningsloven samt 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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Odense M, den 12. marts 2024
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Nikolaj W. Kallesø
Nikolaj Wædegaard Kallesø
Statsautoriseret revisor
mne50650



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Kildegårdsparcken II
Kildegårdsvej 86-142
5240 Odense NØ

CVR-nr: 29 23 89 28
Stiftet: 31. oktober 1988
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Morten Klaville, formand
Maria Olsson
Rasmus Ankerstjerne Eriksen
Rikke Ellekjær Jørgensen

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60
2300 København S

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	662.929	662.929	639.108	639.108
2 Øvrige indtægter.....	0	6.000	6.000	6.000
Indtægter i alt	662.929	668.929	645.108	645.108
3 Ejendomsskat og forsikringer	-108.388	-202.213	-180.085	-179.057
4 Renholdelse	-69.000	-68.458	-61.000	-70.427
5 Vedligeholdelse, løbende	-100.000	-99.368	-60.000	-29.483
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	0	0	-619.086
7 Administrationsom- kostninger	-20.300	-19.304	-18.000	-29.832
8 Øvrige foreningsomkostninger.....	-40.000	-38.752	-67.000	-32.501
Omkostninger i alt.....	-337.688	-428.095	-386.085	-960.386
Resultat før finansielle poster.....	325.241	240.834	259.023	-315.278
9 Finansielle indtægter	0	172	0	0
10 Finansielle omkostninger.....	-48.285	-51.309	-52.036	-53.529
Finansielle poster i alt	-48.285	-51.137	-52.036	-53.529
Årets resultat	276.956	189.697	206.987	-368.807
Forslag til resultatdisponering:				
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	115.000	115.000	115.000
Anvendelse af hensættelser	0	0	0	-460.722
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Overført restandel af årets resultat.....	176.956	74.697	91.987	-23.085
Resultatdisponering i alt	276.956	189.697	206.987	-368.807



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Likviditetsresultat:				
Årets resultat	276.956	189.697	206.987	-368.807
Betalte prioritetsafdrag	-134.040	-132.756	-132.756	-131.484
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Likviditetsresultat i alt	142.916	56.941	74.231	-500.291
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
11 Grunde og bygninger	24.286.000	24.286.000
Materielle anlægsaktiver i alt	24.286.000	24.286.000
Anlægsaktiver	24.286.000	24.286.000
12 Andre tilgodehavender	782	442.168
Tilgodehavender i alt	782	442.168
13 Likvide beholdninger	289.068	200
Omsætningsaktiver	289.850	442.368
AKTIVER	24.575.850	24.728.368



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	4.857.204	4.857.204
Overført resultat m.v.....	16.204.306	16.129.609
	21.061.510	20.986.813
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	230.000	115.000
Andre reserver i alt.....	230.000	115.000
Egenkapital.....	21.291.510	21.101.813
14 Prioritetsgæld.....	3.133.824	3.267.864
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.133.824	3.267.864
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	134.040	132.756
15 Kreditinstitutter.....	0	203.916
16 Øvrig anden gæld.....	16.476	22.019
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	150.516	358.691
Gældsforpligtelser	3.284.340	3.626.555
PASSIVER	24.575.850	24.728.368
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Saldo primo.....	4.857.204	4.857.204
Andelsindskud.....	4.857.204	4.857.204
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	16.129.609	16.152.694
Rest årets resultat.....	74.697	-23.085
Overført resultat m.v.....	16.204.306	16.129.609
Egenkapital før andre reserver	21.061.510	20.986.813
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	115.000	460.722
Årets tilgang	115.000	115.000
Årets afgang.....	0	-460.722
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	230.000	115.000
EGENKAPITAL.....	21.291.510	21.101.813



NOTER

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere				
Boligafgift	662.929	662.929	639.108	639.108
Indtægter, andelshavere i alt.....	662.929	662.929	639.108	639.108
2 Øvrige indtægter				
Gebyr ved salg.....	0	6.000	6.000	6.000
Øvrige indtægter i alt.....	0	6.000	6.000	6.000
3 Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	50.903	138.085	138.085	138.085
Forsikringer	57.485	64.128	42.000	40.972
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	108.388	202.213	180.085	179.057
4 Renholdelse				
Gartner vinter	19.000	18.842	22.000	12.373
Gartner sommer.....	39.000	38.735	28.000	30.250
Grøn Dag.....	11.000	10.881	11.000	27.804
Renholdelse i alt.....	69.000	68.458	61.000	70.427
5 Vedligeholdelse, løbende				
Reparation og vedligeholdelse.....	100.000	671	60.000	13.259
Selvrisiko Carportage.....	0	59.743	0	0
Tømrer.....	0	28.783	0	4.755
VVS og kloak.....	0	10.171	0	11.469
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	100.000	99.368	60.000	29.483



NOTER

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2024 (ej revideret)	2022
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Maler	0	0	0	398.000
Tømre	0	0	0	221.086
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>619.086</u>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	0	0	0	619.086
7 Administrationsomkostninger				
Kontorartikler/ tryksager.....	500	508	1.500	180
Hjemmeside.....	800	765	1.000	1.011
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	19.000	18.031	15.500	17.275
Advokathonorar.....	0	0	0	11.366
	<u>20.300</u>	<u>19.304</u>	<u>18.000</u>	<u>29.832</u>
Administrationsom- kostninger i alt.....	20.300	19.304	18.000	29.832
8 Øvrige foreningsomkostninger				
Generalforsamling.....	3.000	2.632	3.500	3.592
Mødeudgifter.....	0	0	5.500	0
ABF kontingent.....	8.000	7.528	7.000	6.838
Gaver og blomster.....	2.000	1.858	1.000	947
Drift fælleshus.....	27.000	26.734	50.000	21.124
	<u>40.000</u>	<u>38.752</u>	<u>67.000</u>	<u>32.501</u>
Øvrige foreningsomkostnin- ger i alt.....	40.000	38.752	67.000	32.501
9 Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver.....	0	172	0	0
	<u>0</u>	<u>172</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	0	172	0	0



NOTER

	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
10 Finansielle omkostninger				
Renter, pengeinstitutter.....	0	1.139	3.500	3.076
Gebyrer mv.....	6.000	6.134	4.500	4.683
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	42.285	44.036	44.036	45.770
	<u>42.285</u>	<u>44.036</u>	<u>44.036</u>	<u>45.770</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>48.285</u>	<u>51.309</u>	<u>52.036</u>	<u>53.529</u>
			2023	2022
11 Grunde og bygninger				
Kostpris, primo			24.286.000	24.286.000
			<u>24.286.000</u>	<u>24.286.000</u>
Kostpris i alt			24.286.000	24.286.000
			<u>24.286.000</u>	<u>24.286.000</u>
Grunde og bygninger i alt.....			<u>24.286.000</u>	<u>24.286.000</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering kr. 29.500.000.				
12 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende salg nr. 94.....			0	441.143
Forudbetalt forsikring.....			782	1.025
			<u>782</u>	<u>1.025</u>
Andre tilgodehavender i alt.....			<u>782</u>	<u>442.168</u>
13 Likvide beholdninger				
Kasse.....			300	200
Arbejdernes Landsbank 0381088.....			288.765	0
Arbejdernes Landsbank 0802822.....			3	0
			<u>300</u>	<u>200</u>
Likvide beholdninger i alt.....			<u>289.068</u>	<u>200</u>



NOTER

	2023	2022		
14 Prioritetsgæld				
Prioritetsgæld, 3.792.000.....	3.267.864	3.400.620		
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-134.040	-132.756		
Prioritetsgæld i alt	3.133.824	3.267.864		
	Renter 2023	Afdrag 2023	Restgæld pr. 31/12 2023	Kursværdi pr. 31/12 2023
LR Realkredit, nom kr. 3.792.000 Nominel rente 0,5% p.a., restløbetid 22år	44.036	132.756	3.267.864	2.401.747
I alt	44.036	132.756	3.267.864	2.401.747
15 Kreditinstitutter				
Pengeinstitutter			0	203.916
Kreditinstitutter i alt			0	203.916
16 Øvrig anden gæld				
Afsat revisor			16.476	17.276
Andre skyldige omkostninger.....			0	4.743
Øvrig anden gæld i alt			16.476	22.019
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Ingen				
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Gæld til realkreditinstitut på kr. 3.267.864 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 24.286.000.				



NOTER

19 Beregning af andelsværdi

Beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2023 i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2, litra c og vedtægter.

Egenkapital før reserver den 31. december 2023		21.076.509
Regulering i henhold til værdiansættelsesprincip:		
Offentlig ejendomsvurdering	29.500.000	
Regnskabsmæssig værdi ejendommen	-24.286.000	5.214.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.267.864	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.401.747</u>	<u>866.117</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2023		<u>27.156.626</u>
Egenkapitalen fordeles efter indskud jf. vedtægternes § 6 stk. 1. Andelenes samlede indskud udgør kr. 4.857.204		
Værdi pr. indskudt andelskrone	(27.156.626/4.857.204*100)	<u>559,10</u>

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen 559,10 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

Andelsbolig	Antal andele stk.	Areal jf. BBR	Indskud	Andeli formue
Type 1, 64 kvm	4	64	126.927	709.649
Type 2, 91 kvm	13	91	163.906	916.398
Type 3, 110 kvm	12	110	184.893	1.033.737



NOTER

x	Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Kildegårdsparken II				
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2023 - 31. december 2023	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		29	2.735	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt		29	2.735	
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1988
D2	Ejendommens opførelsesår				1988
E				Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Andelshaver hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		24.286.000	8.880
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		215.000	79
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,89
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			249
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	5	-135	69
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			9.929
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.046
K3	Teknisk andelsværdi			10.975



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	20	11	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	80	226	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	100	237	36
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			87,03
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	48	48	49



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kildegårdsparcken II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af fejl

Regnskabsposten grunde og bygninger er tidligere indregnet efter den offentlige ejendomsvurdering, som ikke længere er tilladt efter Erhvervsstyrelsens vejledning af december 2021, hvorfor dette er korrigeret i regnskabet.

Ejendommens værdi er blevet reduceret med kr. 5.214.000 og hensættelser til reserve for opskrivning af foreningens ejendom for tidligere år er ligeledes blevet reduceret med kr. 5.214.000.

Prioritetsgælden har været optaget til kursværdi i de tidligere år og ikke nominel værdi. Dette har bevirket, at prioritetsgælden er blevet forøget med 29,5 t.kr. Egenkapitalen (overført overskud) er blevet reduceret med 29,5 t. kr.

Egenkapitalen er samlet set blevet reduceret med 5.243.500 kr. i åbningsbalancen.

Årets resultat for indeværende år er ikke påvirket af korrektionen. Årets resultat i sammenligningsåret er heller ikke påvirket af korrektionen.

Sammenligningstallene er tilpasset de nævnte korrektioner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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 regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.