

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Abel Cathrines Gade 33 for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi, idet det er bestyrelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af foreningens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 6.880 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2012 er forøget med 6.880 tkr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt eventuelle indeksreguleringer af prioritetsgæld.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter Lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med Andelsboligforeningsloven.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Afledte finansielle instrumenter (renteswap)**

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 20.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2011/12 kr.	Regnskab 2010/11 tkr.	(ej revideret) Budget 2011/12 tkr.
Andelsboligafgift.....		831.635	832	832
Lejeindtægt, erhverv.....		143.170	135	143
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>974.805</b>	<b>967</b>	<b>975</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-89.914	-87	-88
Forbrugsafgifter.....	2	-43.597	-45	-49
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-44.491	-56	-34
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-85.154	-44	-21
Foreningsomkostninger.....	5	-92.825	-67	-63
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>355.981</b>	<b>299</b>	<b>255</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>618.824</b>	<b>668</b>	<b>720</b>
Finansielle indtægter.....		114	0	0
Prioritetsrenter.....	10	-350.105	-349	-370
Renteudgifter, bank.....		-62.355	-72	-75
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-412.346</b>	<b>-421</b>	<b>-445</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>206.478</b>	<b>247</b>	<b>275</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>206.478</b>	<b>247</b>	<b>275</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		76.215	71	275
Overført resultat.....		130.263	176	0
<b>I ALT.....</b>		<b>206.478</b>	<b>247</b>	<b>275</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Materielle anlægsaktiver .....	6	21.500.000	14.620
Materielle anlægsaktiver .....		21.500.000	14.620
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.500.000</b>	<b>14.620</b>
Diverse tilgodehavender.....		0	16
Varmeregnskab.....	7	3.014	31
Vandregnskab.....	8	3.639	0
Tilgodehavender.....		6.653	47
Likvide beholdninger.....		1.987	17
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.640</b>	<b>64</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.508.640</b>	<b>14.684</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andelskapital primo .....		361.600	362
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		6.879.555	0
Overført overskud.....		1.307.713	1.136
<b>EGENKAPITAL .....</b>		<b>8.548.868</b>	<b>1.498</b>
Prioritetsgæld .....	10	11.973.092	12.015
Forudbetalt leje og deposita.....		75.409	75
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.048.501	12.090
Nordea, 6882 183 252 (maks kr. 1.400.000).....		890.627	1.057
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		0	12
Mellemregning administrator .....		275	0
Skyldige omkostninger.....	11	20.369	18
Vandregnskab.....	8	0	9
Kortfristede gældsforpligtelser .....		911.271	1.096
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>12.959.772</b>	<b>13.186</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.508.640</b>	<b>14.684</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Andelskroneberegning	14		