

Andelsboligforeningen Rathloushus

TORVET 4, C/O BOLIG DATA, SAL 2, 8700 Horsens

CVR-nr. 35 71 44 99

Årsrapport for 2025

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.
3

Bestyrelsespåtegning
4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
5 - 7

Resultatopgørelse
8

Balance
9 - 10

Egenkapitalopgørelse
11

Noter
12 - 24

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Rathloushus
TORVET 4, C/O BOLIG DATA,SAL 2
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 35 71 44 99
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Elsa Holmer
Ole Christian Anthon Christiansen
Birgit Mikkelsen

Administrator

Bolig Data Administration ApS

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Andelsboligforeningen Rathloushus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. april 2026

Bestyrelse

Elsa Holmer
Formand

Ole Christian Anthon
Christiansen
Medlem

Birgit Mikkelsen
Medlem

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rathloushus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rathloushus for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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. 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 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 andelsboligforeningen 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 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.

Horsens, den 17. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Note		Ikke revideret		Ikke revideret	
		budget		budget	
		2026	2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter, beboelse	1.111.728	1.111.728	1.127.577	1.212.448
2	Øvrige indtægter	24.400	34.799	14.400	29.731
	Indtægter i alt	1.136.128	1.146.527	1.141.977	1.242.179
3	Vedligeholdelse, løbende	-135.228	-296.510	-133.047	-306.079
4	Ejendomsskat og forsikringer	-112.000	-116.523	-106.100	-105.297
5	Forbrugsafgifter	-127.000	-131.260	-141.500	-121.710
6	Administrationsomkostninger	-91.900	-97.607	-86.330	-105.051
	Omkostninger i alt	-466.128	-641.900	-466.977	-638.137
	Resultat før finansielle poster	670.000	504.627	675.000	604.042
	Finansielle indtægter	0	0	0	2.262
7	Finansielle omkostninger	-416.000	-411.680	-417.000	-416.089
	Finansielle poster i alt	-416.000	-411.680	-417.000	-413.827
	Årets resultat	254.000	92.947	258.000	190.215

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Henlæggelser til vedligeholdelse	51.000	51.000	51.000	51.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse	0	0	0	-68.113
Overført restandel af årets resultat	203.000	41.947	207.000	207.328
Overført til "Overført resultat" i alt	254.000	92.947	258.000	190.215
I alt	254.000	92.947	258.000	190.215

Likviditetsresultat

Årets resultat	254.000	92.947	258.000	190.215
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	166.000	166.000	166.000	166.000
Betalte prioritetsafdrag	-210.477	-206.902	-206.902	-203.387
Likviditetsresultat	209.523	52.045	217.098	152.828

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
Note		DKK	DKK
8	Ejendom	16.969.094	16.969.094
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.969.094	16.969.094
	Anlægsaktiver i alt	16.969.094	16.969.094
	Tilgodehavende hos beboere	0	5.987
	Tilgodehavender i alt	0	5.987
9	Likvide beholdninger	1.423.613	1.357.204
	Omsætningsaktiver i alt	1.423.613	1.363.191
	Aktiver i alt	18.392.707	18.332.285

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Afdragskonto	Overført resultat	Hensat til vedlige- holdelse	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	3.369.800	4.832.022	345.803	109.227	8.656.852
Årets betalte prioritetsafdrag	0	203.387	-203.387	0	0
Årets hensættelse	0	0	-51.000	51.000	0
Anvendt af henlæggelse	0	0	68.113	-68.113	0
Årets resultat	0	0	190.215	0	190.215
Saldo pr. 31.12.24	3.369.800	5.035.409	349.744	92.114	8.847.067

Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 -
31.12.25

Saldo pr. 01.01.25	3.369.800	5.035.409	349.744	92.114	8.847.067
Årets betalte prioritetsafdrag	0	206.902	-206.902	0	0
Årets hensættelse	0	0	-51.000	51.000	0
Årets resultat	0	0	92.947	0	92.947
Saldo pr. 31.12.25	3.369.800	5.242.311	184.789	143.114	8.940.014

	Ikke revideret budget 2026 DKK		Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
--	---	--	---	-------------

1. Boligafgifter, beboelse

Boligleje	0	0	0	755.448
A/C fællesbidrag	1.111.728	1.111.728	1.127.577	457.000
I alt	1.111.728	1.111.728	1.127.577	1.212.448

2. Øvrige indtægter

Garage/carport	24.400	19.799	14.400	24.481
Gebyrindtægter	0	15.000	0	5.250
I alt	24.400	34.799	14.400	29.731

3. Vedligeholdelse, løbende

Opsyn og renholdelse	35.000	57.005	40.000	32.606
Elevator + El-udgifter	0	45.259	0	143.556
Småanskaffelser	0	0	0	10.061
Inventar, udstyr, køkken og hvidevarer	0	4.804	0	7.611
VVS afløb/sanitet	0	46.340	0	33.481
Øvrige bygningsdele, belæning og beplatning	0	9.535	0	57.130
Kompl. vinduer, døre, rækværker	0	29.141	0	13.210
Pri. byg., vægge, altaner, tag	100.228	104.426	93.047	8.424
I alt	135.228	296.510	133.047	306.079

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskat	70.000	70.968	64.100	64.570
Forsikringer	42.000	45.555	42.000	40.727
I alt	112.000	116.523	106.100	105.297

	Ikke revideret budget 2026 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
--	---	---	---	-------------

5. Forbrugsafgifter

El	37.000	32.815	50.000	35.421
Vand	35.000	41.081	40.000	34.580
Varme	5.000	4.568	10.000	3.451
Renovation m.v.	50.000	52.796	41.500	48.258
I alt	127.000	131.260	141.500	121.710

6. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	0	2.269	0	0
Kontorartikler, porto m.v.	1.500	2.578	2.500	150
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.000	1.816	1.000	855
Administration	53.000	52.513	52.530	51.815
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.500	14.918	13.500	14.231
Varmeregnskabshonorar	6.000	6.044	6.000	5.305
Advokathonorar	0	0	0	17.500
Bankgebyr og andre gebyrer	8.000	9.402	7.000	7.358
Gaver/møder	7.000	7.179	3.000	6.950
Kontigenter	900	888	800	887
I alt	91.900	97.607	86.330	105.051

7. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	250.000	245.680	251.000	250.089
Amortiserede låneomkostninger	166.000	166.000	166.000	166.000
I alt	416.000	411.680	417.000	416.089

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
8. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	16.969.094	16.954.094
Tilgang i året	0	15.000
Kostpris pr. 31.12.25	16.969.094	16.969.094
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	16.969.094	16.969.094
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2024	19.700.000	19.700.000

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Danske Bank, driftskonto	834.409	765.070
Nykredit, aftalekonto	589.204	592.134
I alt	1.423.613	1.357.204

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24
Kontantlån	7.275.000	23 år 2 mdr.	1,7168%	143.219	206.902	5.000.787	5.921.572	6.128.473
Flexlån	7.274.000	22 år 3 mdr.	0,7600%	102.462	0	7.055.708	7.274.000	7.274.000
Amortiseret låneomkostninger		23 år	0,0000%	166.000	0	0	-3.821.232	-3.987.232
Gæld til realkreditinstitutter i alt				411.681	206.902	12.056.495	9.374.340	9.415.241

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	9.374.340	210.477	9.163.863	11.362.271
I alt	9.374.340	210.477	9.163.863	11.362.271

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
11. Anden gæld		
Varmeregnskab	45.360	42.340
Mellemregning med andelshavere	0	6.036
I alt	45.360	48.376

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 13.196., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør i alt t.DKK 16.954

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

	31.12.25 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	8.940.014
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-16.969.094
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering	19.700.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	9.374.340
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-12.056.495
Reserveret til vedligeholdelse	-143.114
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-94.363
Samlet andelsværdi	8.845.652
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.369.800
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,625
Senest vedtagne andelsværdi udgør til sammenligning 2,565 (vedtaget på generalforsamlingen d. 11.04.25)	

14. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Andels nr.	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
	1	1	231.615	231.615	607.984	607.984
	2	1	232.710	232.710	610.859	610.859
	3	1	178.420	178.420	468.349	468.349
	4	1	210.160	210.160	551.665	551.665
	5	1	169.660	169.660	445.354	445.354
	6	1	146.675	146.675	385.019	385.019
	7	1	231.615	231.615	607.984	607.984
	8	1	232.710	232.710	610.859	610.859
	9	1	178.420	178.420	468.349	468.349
	10	1	210.160	210.160	551.665	551.665
	11	1	169.660	169.660	445.354	445.354
	12	1	146.675	146.675	385.019	385.019
	13	1	196.590	196.590	516.044	516.044
	14	1	205.780	205.780	540.168	540.168
	15	1	158.280	158.280	415.482	415.482
	16	1	191.330	191.330	502.237	502.237
	17	1	150.180	150.180	394.219	394.219
	18	1	129.160	129.160	339.042	339.042
I alt		18	3.369.800	3.369.800	8.845.652	8.845.652

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm		
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	18	18	1.748	1.748	1.748
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	I alt	18	18	1.748	1.748	1.748

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2003

D2 Ejendommens opførelsesår:
1919

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Offentlig vurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse

01-10-2024

Ja Nej

F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.25

31.12.24

31.12.25

31.12.24

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte
vurderingsprincip, jf. note 13

19.700.000

19.700.000

11.270

11.270

F2b - Heraf forbedringer, jf.
andelsboliglovens § 5, stk. 4

0

0

0

0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	143.114	92.114	82	53
				31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			1	0
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.111.728	1.212.448	636	694
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.25	31.12.24
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			5.060	4.945
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			4.593	4.646
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			9.653	9.591

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	53	109	186
R	Årets afdrag	118	116	114

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	170	175	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	170	175	81

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 m.v." 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 m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).