

A/B Åvænget

Ro's Torv 1. 2, 4000 Roskilde
CVR-nr. 16 78 98 79

Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.
3

Bestyrelsespåtegning
4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
5 - 7

Resultatopgørelse
8 - 9

Balance
10 - 11

Egenkapitalopgørelse
12

Noter
13 - 26

Andelsboligforeningen

A/B Åvænget
Ro's Torv 1. 2
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 16 78 98 79
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Anne Charlotte Mouritzen
Bent Glenstrup
Karen Bloch-Frederiksen
Bjarne Carow

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for A/B Åvænget.

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. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 22. februar 2024

Bestyrelse

Anne Charlotte Mouritzen
Formand

Bent Glenstrup

Karen Bloch-Frederiksen

Bjarne Carow

Administrator

Real Administration A/S

Til medlemmerne i A/B Åvænget**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Åvænget for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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.

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.

Roskilde, den 22. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.478.049	1.478.049	1.478.049
Andre indtægter	0	0	1.200
Indtægter i alt	1.478.049	1.478.049	1.479.249
1 Reparation og vedligeholdelse	-460.741	-317.250	-123.202
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-164.928	-182.452	-168.622
3 Renholdelse	-45.000	-49.000	-34.600
4 Administrationsomkostninger	-88.831	-93.114	-80.223
Omkostninger i alt	-759.500	-641.816	-406.647
Resultat før af- og nedskrivninger	718.549	836.233	1.072.602
Af- og nedskrivninger	-26.316	-26.316	-26.316
Resultat før finansielle poster	692.233	809.917	1.046.286
Finansielle indtægter	7.213	0	482
Finansielle omkostninger	-3.548.855	-830.000	-817.591
Finansielle poster i alt	-3.541.642	-830.000	-817.109
Årets resultat	-2.849.409	-20.083	229.177

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført til "Vedligeholdelsesfond"	1.900.000	0	0
Overført til "Hensat til nye gasfyr"	95.760	95.760	95.760

Overført til "Andre reserver" i alt	1.995.760	95.760	95.760
-------------------------------------	-----------	--------	--------

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	-4.845.169	-115.843	133.417
--------------------------------------	------------	----------	---------

Overført til "Overført resultat" i alt	-4.845.169	-115.843	133.417
--	------------	----------	---------

I alt	-2.849.409	-20.083	229.177
--------------	-------------------	----------------	----------------

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
5	Ejendom	39.800.000	38.800.000
6	Driftsmateriel og inventar	50.304	76.620
Materielle anlægsaktiver i alt		39.850.304	38.876.620
Værdipapirer og kapitalandele		5.858	6.585
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.858	6.585
Anlægsaktiver i alt		39.856.162	38.883.205
Tilgodehavende hos beboere		2.576	0
Andre tilgodehavender		0	30
Periodeafgrænsningsposter		27.658	0
Tilgodehavender i alt		30.234	30
Likvide beholdninger		2.209.808	1.591.287
Omsætningsaktiver i alt		2.240.042	1.591.317
Aktiver i alt		42.096.204	40.474.522

PASSIVER			
		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Indskudskapital	3.217.590	3.217.590
	Reserve for opskrivninger	23.762.827	22.762.827
	Overført resultat	-7.807.548	-2.962.379
	Egenkapital før andre reserver	19.172.869	23.018.038
	Vedligeholdelsesfond	4.502.624	2.602.624
	Hensat til nye gasfyr	823.440	727.680
	Andre reserver i alt	5.326.064	3.330.304
	Egenkapital i alt	24.498.933	26.348.342
7	Gæld til realkreditinstitutter	16.832.000	14.061.494
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.832.000	14.061.494
7	Gæld til realkreditinstitutter	0	48.436
8	Anden gæld	765.271	16.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	765.271	64.686
	Gældsforpligtelser i alt	17.597.271	14.126.180
	Passiver i alt	42.096.204	40.474.522

- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Beregning af andelsværdi
- 12 Fordeling af andelsværdi m.v.
- 13 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Vedligehold lesfond	Hensat til nye gasfyr	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	3.217.590	22.762.827	-2.962.379	23.018.038	2.602.624	727.680	26.348.342
Regulering, opskrivning af ejendom	0	1.000.000	0	1.000.000	0	0	1.000.000
Regulering hensættelse	0	0	-1.995.760	-1.995.760	1.900.000	95.760	0
Årets resultat	0	0	-2.849.409	-2.849.409	0	0	-2.849.409
Saldo pr. 31.12.23	3.217.590	23.762.827	-7.807.548	19.172.869	4.502.624	823.440	24.498.933

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Tømrer/snedker	323.923	225.000	58.719
Service og reparation af gasfyr	68.961	55.250	33.105
Kloak	0	0	3.343
Udgift til fælleshus	299	7.000	0
Diverse	67.558	30.000	28.035
I alt	460.741	317.250	123.202

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskat	138.630	138.630	138.328
Forsikringer	19.322	19.322	14.231
Udendørsbelysning	0	7.000	0
Elektricitet, gas, vand - fælleshus	6.976	17.500	16.063
I alt	164.928	182.452	168.622

3. Renholdelse

Ejendomsservice	19.250	19.000	17.600
Snerydning	25.750	30.000	17.000
I alt	45.000	49.000	34.600

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
4. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	1.340	1.000	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	0	2.000	567
Arrangementer	2.333	5.000	632
Administration	44.564	44.564	40.660
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.375	14.000	13.875
Gebyrer, porto og kopi	4.019	3.800	2.772
Kontingenter	4.872	5.000	4.662
Kørselsgodtgørelse og domæne	680	2.250	1.055
Andre administrationsomkostninger	0	0	2.500
Gaver og blomster	3.773	2.000	0
Valuarvurdering	7.875	8.500	8.500
Bestyrelsesgodtgørelse	5.000	5.000	5.000
I alt	88.831	93.114	80.223

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	16.037.173	16.037.173
Kostpris pr. 31.12.23	16.037.173	16.037.173
Opskrivninger pr. 01.01	22.762.827	22.762.827
Opskrivninger i året	1.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	23.762.827	22.762.827
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	39.800.000	38.800.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 31.12.23 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,50%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

6. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	315.647	315.647
Kostpris pr. 31.12.23	315.647	315.647
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-239.027	-212.711
Afskrivninger i året	-26.316	-26.316
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-265.343	-239.027
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	50.304	76.620

7. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente			0	0	1.592.401
Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente			0	0	12.517.529
Nykredit tilpasningslån	16.832.000	29 år	17.899.576	16.832.000	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt			17.899.576	16.832.000	14.109.930

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	16.832.000	0	16.832.000	16.832.000
I alt	16.832.000	0	16.832.000	16.832.000

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
8. Anden gæld		
Skyldige omkostninger i øvrigt	89.391	16.250
Mellemregning overdragelser	675.880	0
I alt	765.271	16.250

9. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 3.661 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro-rata for kassekredit i pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.23 t.DKK 0.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	19.172.869	23.018.038
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	16.832.000	14.109.930
Prioritetsgæld kursværdi	-17.899.576	-16.884.907
Hensat til kursudsving	0	-4.000.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-1.067.576	-6.774.977
Samlet andelsværdi	18.105.293	16.243.061
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.217.590	3.217.590
Værdi pr. indskudt andelskrone	5,627	5,048
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2023)	5,048	

12. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Fordelingstal, andel	Andelsværdi
1 Åvænget 1	70,00	133.352	750.368
2 Åvænget 2	85,00	161.927	911.159
3 Åvænget 3	85,00	161.927	911.159
4 Åvænget 4	98,00	186.693	1.050.517
5 Åvænget 5	70,00	133.352	750.368
6 Åvænget 7	85,00	161.927	911.159
7 Åvænget 8	85,00	161.927	911.159
8 Åvænget 9	70,00	133.352	750.368
9 Åvænget 10	98,00	186.693	1.050.517
10 Åvænget 11	85,00	161.927	911.159
11 Åvænget 12	85,00	161.927	911.159
12 Åvænget 13	85,00	161.927	911.159
13 Åvænget 14	70,00	133.352	750.368
14 Åvænget 15	70,00	133.352	750.368
15 Åvænget 16	85,00	161.927	911.159
16 Åvænget 17	98,00	186.693	1.050.517
17 Åvænget 19	70,00	133.352	750.368
18 Åvænget 21	70,00	133.352	750.368
19 Åvænget 23	85,00	161.927	911.159
20 Åvænget 25	70,00	133.352	750.368
21 Åvænget 27	70,00	133.352	750.368
I alt	1.689,00	3.217.590	18.105.294

13. 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	
		31.12.23	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	21	1.689	1.689
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	21	1.689	1.689

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:
1992

D2 Ejendommens opførelsesår:
1993

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitut, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev, eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personlig og pro-rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.23 31.12.22 31.12.23 31.12.22

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.800.000	38.800.000	23.564	22.972
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.326.064	3.330.304	3.153	1.972

31.12.23 31.12.22

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	13	9
----	---	----	---

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens
regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds-
forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens
regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

56 64

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
----	--	---

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.478.049	1.478.049	875	875
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			10.720	9.617
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			9.092	7.421
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			19.812	17.038
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		-1.687	136	75
R	Årets afdrag		40	40	40

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	273	73	125
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	273	73	125

14. 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

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.

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 indeksslån m.v.).

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	15	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrasket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-02-22 09:35:42 UTC



Kenneth Brøndum

BEIERHOLM, STATSATORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-02-22 09:37:39 UTC



Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: 305ddfd8-dd68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 80.165.xxx.xxx

2024-02-22 13:19:53 UTC



Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-02-23 07:00:49 UTC



Anne Charlotte Mouritzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-02-23 09:24:13 UTC



Bent Ove Glenstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d5fff6c-e7d1-458f-9473-b62049457c09

IP: 83.72.xxx.xxx

2024-02-23 10:28:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**