

Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger

ERHVERVSSTYRELSEN, DECEMBER 2021

Indholdsfortegnelse

1	Indledning.....	3
1.1	Opdatering 2021	3
1.2	Formål og indhold	3
2	Lovgrundlag	3
2.1	Andelsboligloven.....	3
2.2	Årsregnskabsloven	4
2.2.1	Regnskabsklasse A og mulighed for tilvalg.....	4
2.2.2	Grundlæggende krav	4
2.2.3	Ændring af anvendt regnskabspraksis.....	5
3	Vejledning til årsregnskabets enkelte poster og elementer	5
3.1	Erklæringer	6
3.2	Resultatopgørelse	6
3.2.1	Indtægter.....	6
3.2.2	Tilskud.....	6
3.2.3	Vedligeholdelse og forbedring.....	7
3.2.4	Afskrivninger	7
3.2.5	Resultatdisponering.....	8
3.2.6	Likviditetsresultat.....	8
3.3	Balance	8
3.3.1	Ejendomme.....	8
3.3.2	Grundejernes Investeringsfond	11
3.3.3	Andre reserver under egenkapitalen.....	11
3.3.4	Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	12
3.3.5	Gældsforpligtelser	12
3.3.6	Prioritetsgæld	12
3.3.7	Renteswaps.....	14
3.3.8	Deposita.....	15
3.3.9	Vand- og varmeregnskab mv.	15
3.4	Egenkapitalopgørelse.....	15
3.5	Eventualforpligtelser	16
4	Oplysninger iht. andelsboligloven mv.	16
4.1	Andelsboligloven og årsregnskabsloven	16
4.2	Andelsværdiberegningen	17
4.3	Korrektioner ved andelsværdiberegningen.....	18
4.3.1	Ejendommen.....	18
4.3.2	Lån.....	19
4.3.3	Renteswap	19
4.4	Nøgleoplysninger	19
4.5	Andre noteoplysninger	19
4.6	Budgettal.....	20
5	Modelregnskab	20

1 Indledning

1.1 Opdatering 2021

Erhvervsstyrelsen har foretaget en gennemgribende opdatering af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger. Opdateringen er sket i samarbejde med Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske BOLIGadvokater, EjendomDanmark, Finansdanmark, FSR – danske revisorer, Indenrigs- og Boligministeriet og Finanstilsynet.

Den oprindelige vejledning ”Sådan laver du et gennemskueligt regnskab for din andelsboligforening” er fra 2010 og senest opdateret i 2015. Vejledningen blev til efter beslutning fra den daværende erhvervs- og vækstminister, da det var en udfordring for mange andelsboligforeninger at udarbejde et årsregnskab, som var overskueligt og informativt for regnskabsbrugerne.

Siden den seneste opdatering i 2015 er der sket ændringer i andelsboligloven, som har medført et behov for afklaring af, hvordan disse ændringer påvirker årsregnskabet. Den offentlige debat om renteswaps i efteråret 2020 viste et behov for, at vejledningen i højere grad tydeliggør skillelinjen mellem årsregnskabsloven og andelsboligloven, herunder forskellen på den regnskabsmæssige formue og andelsværdien. Derudover har brugerne af vejledningen, herunder administratorer og revisorer, udtrykt ønske om en generel opdatering.

1.2 Formål og indhold

Denne vejledning har til formål at beskrive de regnskabsmæssige forhold for andelsboligforeninger omfattet af andelsboligloven, og som aflægges årsrapport efter årsregnskabslovens klasse A.

De særlige forhold, der gælder for andelsboligforeninger, der skatteretligt karakteriseres som sam-ejer, er således ikke omfattet af denne vejledning, ligesom vejledningen ikke omfatter boligaktie- eller anpartsselskaber i henhold til kapitel 3 i andelsboligloven.

Vejledningen er opdelt i en tekstdel, som beskriver de mest forekommende problemstillinger vedrørende andelsboligforeningernes årsregnskaber, samt et modelregnskab.

Vejledningen er frivillig, men er et udtryk for Erhvervsstyrelsens opfattelse af, hvordan årsregnskabslovens regler kan finde anvendelse for andelsboligforeninger. Det tilhørende modelregnskab er et eksempel på, hvordan en andelsboligforening kan udarbejde en årsrapport, som er i overensstemmelse med vejledningen og gennemskuelig for regnskabsbrugerne.

Spørgsmål til vejledningens indhold rettes til Erhvervsstyrelsen for så vidt angår spørgsmål i relation til årsregnskabsloven, mens spørgsmål vedrørende andelsboligloven og tilhørende regulering (primært afsnit 4) rettes til Indenrigs- og Boligministeriet.

2 Lovgrundlag

2.1 Andelsboligloven

Det fremgår af andelsboligloven, at en andelsboligforening hvert år skal aflægge et årsregnskab. Årsregnskabet (årsrapporten) skal udarbejdes efter relevante regler i andelsboligloven med tilhørende bekendtgørelser, foreningens vedtægter og de grundlæggende krav i årsregnskabsloven. Andelsboligloven indeholder nogle krav til oplysninger, som er særlige for andelsboligforeninger, og som skal fremgå af foreningens årsregnskab. Foreningens bestyrelse har ansvaret for, at årsrapporten aflægges i overensstemmelse med lovens regler.

Årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opstilles efter reglerne i årsregnskabsloven. Andelsværdien (andelskronen) skal derimod opgøres i overensstemmelse med andelsboligloven og eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen. Vær derfor opmærksom på, at der kan være forskel på opgørelsen af andelsværdien efter andelsboligloven og foreningens egenkapital opgjort efter årsregnskabsloven.

2.2 Årsregnskabsloven

I det følgende beskrives nogle af årsregnskabslovens grundlæggende krav, som en andelsboligforening skal være opmærksom på. Det bemærkes, at vejledningen nogle steder anvender en mere dagligdags terminologi end den, der er i årsregnskabsloven. Således anvendes eksempelvis begrebet ”værdiansættelse”, mens den tilsvarende betegnelse i årsregnskabsloven er ”måling”. Meningen er den samme.

2.2.1 Regnskabsklasse A og mulighed for tilvalg

En andelsboligforening skal efterleve de grundlæggende krav i årsregnskabsloven og reglerne i regnskabsklasse A. Foreningen kan dog vælge at følge yderligere krav fra den mere omfattende regnskabsklasse B, der regulerer regnskabsaflæggelsen for små aktie- og anpartsselskaber. Ved tilvalg behøver foreningen ikke følge alle reglerne i den højere regnskabsklasse B, men skal følge de tilvalgte regler på en systematisk og konsekvent måde.

2.2.2 Grundlæggende krav

Retvisende billede

Foreningens årsregnskab skal give et retvisende billede af andelsboligforeningens økonomiske forhold. Det betyder helt overordnet, at årsregnskabet skal indeholde oplysninger om forhold, der er relevante for regnskabsbrugerne, og at oplysningerne skal være pålidelige og overskuelige, og dermed kan støtte regnskabsbrugerne ved deres økonomiske beslutninger. I en andelsboligforening er regnskabsbrugerne typisk andelshaverne, potentielle nye andelshavere og pengeinstitutter. Konkret betyder det retvisende billede også, at lovens detailregler skal overholdes, herunder at årsregnskabet skal indeholde en lang række specifikke noteoplysninger.

Årsregnskabet for andelsboligforeninger har andre formål end årsregnskabet for erhvervsdrivende virksomheder. Årsregnskabet indeholder derfor en række oplysninger, som ikke genfindes i almindelige virksomheders årsregnskaber.

Årsregnskabet for en andelsboligforening tjener primært som grundlag for handel med foreningens andelsbeviser, og værdien af andelskronen er derfor ofte den væsentligste oplysning for nuværende og kommende andelshavere i forbindelse med beslutning om køb eller salg. Kreditinstitutter, herunder både foreningens egne og de enkelte andelshaveres, har derimod en interesse i den regnskabsmæssige formue, da denne ligger til grund for vurdering af foreningens økonomiske situation og dermed beslutningen om at yde kredit.

Derudover er der ikke tale om en virksomhed, hvor formålet er at forøge formuen via en given aktivitet, hvilket normalt er udgangspunktet for de virksomheder, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Det overordnede krav om et retvisende billede suppleres af en række grundlæggende forudsætninger:

Periodisering

Foreningen skal medtage indtægter og omkostninger i det regnskabsår, de vedrører, uanset betalingstidspunkt. En boligafgift for januar, der indbetales til foreningen den 30. december, skal således indtægtsføres i det nye regnskabsår. Tilsvarende skal en håndværkerregning fra den 28.

december omkostningsføres i det gamle regnskabsår, hvis den vedrører allerede udført arbejde, selvom den først betales i januar.

Bruttoværdier

Foreningen må ikke modregne aktiver og passiver samt indtægter og omkostninger, medmindre lovgivningen specifikt kræver eller tillader det.

Neutralitet og forsigtighed

Neutralitet og forsigtighed betyder, at praksis og skøn ikke må tilpasses særlige ønsker til resultat eller egenkapital. Skøn skal være underbyggede og neutrale. Man må således ikke være optimistisk – eller det modsatte – og eksempelvis udarbejde et optimistisk årsregnskab, der gør det nemmere at tiltrække nye andelshavere.

Klarhed

Foreningen skal aflægge årsrapporten på en klar og overskuelig måde. Der må ikke være tvetydige eller vildledende udsagn eller oplysninger. Uvæsentlige oplysninger må ikke fylde så meget, at de derved overskygger eller slører det væsentlige i årsrapporten.

Formel kontinuitet

Primobalancen for regnskabsåret skal svare til ultimobalancen for det foregående år.

Reel kontinuitet

Præsentation, indregningsmetoder, målegrundlag (grundlag for værdiansættelse) og klassifikation af regnskabsposter skal være ens fra regnskabsår til regnskabsår. Fx skal ejendommen værdiansættes efter samme principper/grundlag hvert år.

2.2.3 Ændring af anvendt regnskabspraksis

Som udgangspunkt må den anvendte praksis kun ændres, hvis ændringen medfører, at årsregnskabet bedre giver et retvisende billede, eller hvis ændringen er nødvendig for at overholde nye regler i årsregnskabsloven. Ved vurderingen af, om en ændring bedre giver et retvisende billede, tages hensyn til andelsboligforeningers særlige karakteristika.

Ved ændring af regnskabspraksis skal ændringen beskrives og begrundes og der skal gives oplysninger om den beløbsmæssige indvirkning på aktiver, passiver, egenkapital og resultat. Ændring af anvendt regnskabspraksis skal som hovedregel ske med tilbagevirkende kraft over egenkapitalen og sammenligningstallene skal tilrettes.

3 Vejledning til årsregnskabet enkelte poster og elementer

Årsrapporten for en andelsboligforening skal som minimum indeholde:

- Ledelsespåtegning
- Revisorerklæring, hvis en sådan er afgivet
- Resultatopgørelse
- Balance
- Redegørelse for anvendt regnskabspraksis
- Noter, herunder opgørelse af andelsværdien og lovpligtige nøgleoplysninger

Årsrapporten kan derudover indeholde:

- Administratorerklæring
- Resultatdisponering
- Likviditetsresultat

- Egenkapitalopgørelse
- Ledelsesberetning

Gennemgangen af posterne nedenfor er ikke i sig selv udtømmende, men skal ses som forklarende afsnit i sammenhæng med modelregnskabet.

3.1 Erklæringer

Ledelsespåtegning

Årsrapporten skal indeholde en ledelsespåtegning, hvori foreningens bestyrelse erklærer sig om regnskabets retvisende billede. En administrator er ikke en del af foreningens ledelse i denne henseende, og ledelsespåtegningen afgives derfor alene af foreningens bestyrelse.

Administratorerklæring

En erklæring fra foreningens administrator kan medtages frivilligt, men skal i så fald udarbejdes som en særskilt erklæring. Erklæringens form og indhold aftales mellem foreningen og administrator.

Revisorerklæring

Der er ikke et lovpligtigt krav om revision af årsrapporter for andelsboligforeninger, som aflægger regnskab efter årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A. Hvis en andelsboligforening har valgt at lade en revisor afgive en erklæring (fx en revisionspåtegning) om regnskabet skal denne indgå i årsrapporten.

3.2 Resultatopgørelse

3.2.1 Indtægter

Årsregnskabet skal vise de indtægter, der vedrører regnskabsåret. Det betyder eksempelvis, at boligafgift for januar, der er indbetalt sidst i december, er en indtægt i det nye år.

Lejeindtægter kan specificeres i en note på relevante poster som eksempelvis udlejning af boliglejemål, udlejning af erhvervslejemål og udlejning af garager og kælderrum.

Indskud og tillægsværdi fra nye andelshavere er ikke en indtægt i resultatopgørelsen, men er en tilgang på egenkapitalen.

Hvis foreningen opkræver midlertidige tillæg fra andelshaverne via boligafgiften, anbefales det at oplyse herom i en note til årsregnskabet. Der kan oplyses om beløb, hvor mange boliger det vedrører, hvordan det aftrappes, og hvornår det bortfalder.

3.2.2 Tilskud

Andelsboligforeninger har mulighed for at modtage forskellige former for offentlige tilskud, fx til dækning af omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen eller til renter af lån optaget i forbindelse med byfornyelse.

Årsregnskabsloven indeholder et grundlæggende princip om, at indtægter og omkostninger ikke må modregnes, men skal præsenteres særskilt. Det samme gælder for tilgodehavender og gæld. Tilskud skal derfor præsenteres under indtægter, mens de afholdte omkostninger indregnes i den relevante regnskabspost.

I modelregnskabet indgår de modtagne tilskud til dækning af omkostninger, renter og bidrag i posten "Andre indtægter". De modtagne tilskud er specificeret i en note.

Er tilskud til byfornyelse givet som kontanttilskud (ikke lånebaseret), indtægtsføres disse i resultatopgørelsen i takt med, at tilskudsbetingelserne opfyldes. Modtager foreningen tilskud til et byggeprojekt, som strækker sig over flere år, og hvor tilskuddet først modtages efter aflevering af et samlet byggeregnskab for hele perioden, skal det ved udgangen af hvert regnskabsår vurderes, hvor stor en del af det samlede forventede tilskud, som anses for indtjent på balancedagen. Beløbet indtægtsføres og medtages i årsregnskabets balance som et tilgodehavende. Ved endelig afregning foretages eventuelle ændringer til det tidligere foretagne skøn i resultatopgørelsen.

Foreningen kan være forpligtet til at tilbagebetale modtagne tilskud under visse omstændigheder, se afsnit 3.4 om eventualforpligtelser.

3.2.3 Vedligeholdelse og forbedring

I årsregnskabet skal der sondres mellem ”vedligeholdelse” og ”forbedring” af ejendommen. Omkostninger til vedligeholdelse føres i resultatopgørelsen, mens omkostninger til forbedring tillægges ejendommens værdi i balancen. Dette gælder uanset hvilken regnskabspraksis, der anvendes ved værdiansættelse af ejendommen.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er omkostninger, der afholdes for at opretholde ejendommens stand. De afholdte omkostninger hertil føres løbende i resultatopgørelsen. Posten ”Vedligeholdelse, løbende” anvendes, hvis omkostningen har karakter af almindelig, løbende vedligeholdelse. Posten ”Vedligeholdelse, genopretning og reovering” anvendes, hvis arbejdet enten har karakter af større, planlagte opgaver, eller omkostningerne stammer fra en fordeling af byggesagsomkostninger, hvor sagen har omfattet både et vedligeholdelses- og et forbedringselement. Denne vurdering foretages typisk i samråd med foreningens byggesagkyndige og/eller en valuar.

Når foreningen afholder omkostninger til allerede reserverede vedligeholdelsesopgaver, skal omkostningerne føres i resultatopgørelsen. Dermed viser resultatopgørelsen de samlede omkostninger til vedligeholdelse, som foreningen har haft i regnskabsåret. Reserven til vedligeholdelse under ”Andre reserver” i egenkapitalen kan opløses via resultatdisponeringen for at vise, at vedligeholdelsen er dækket af reserven. Se afsnit 3.2.5. om resultatdisponering.

Forbedring

Forbedring er omkostninger, der øger ejendommens værdi og sandsynligvis medfører yderligere, fremtidige økonomiske fordele for foreningen, med andre ord forøger foreningens indtægtsgrundlag. Dette er direkte tilfældet, hvor foreningen har eksterne lejere, der betaler en huslejeforhøjelse for forbedringen. Foreninger, der udelukkende har andelshavere boende, opnår ikke en sådan direkte, målbar fremtidig indtægtsstigning afledt af forbedringen, men den regnskabsmæssige behandling er den samme, nemlig at omkostninger til forbedring tillægges ejendommens værdi i balancen.

Byggesager/reoveringsprojekter

Typisk vil større byggesager/reoveringsprojekter indeholde såvel vedligeholdelses- som forbedringselementer. Har foreningen et igangværende projekt på balancedagen, skal foreningen tage stilling til fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring, så omkostningerne kan indgå i de rigtige regnskabsperioder. Opdelingen foretages på baggrund af foreningens bedste skøn, som eksempelvis kan tage udgangspunkt i byggebudgettet.

3.2.4 Afskrivninger

Virksomheder omfattet af regnskabsklasse A er ikke omfattet af kravene om systematisk afskrivning af anlægsaktiver over brugstiden. Spørgsmålet om, hvorvidt der skal afskrives på en

andelsforeningens ejendom, vurderes derfor primært i forhold til kravene om periodisering, det retvisende billede og om regnskabsbrugers informationsbehov.

Andelsboligforeningens indtægter, omkostninger og resultat er ikke på samme måde som for en typisk erhvervsdrivende virksomhed udtryk for handel med omverdenen og for, hvor godt det går. Boligydelser skal dække årets likviditetskrævende omkostninger, evt. opsparing til senere vedligeholdelse samt afdrag på gæld. I denne sammenhæng er årets afskrivning mindre relevant, idet den ikke stiller krav til boligafgiftens størrelse. På denne baggrund er behovet for at indregne afskrivninger i resultatopgørelsen for at sikre et retvisende billede væsentligt mindre i en andelsboligforening efter regnskabsklasse A end i en typisk erhvervsdrivende virksomhed. Vejledningen indeholder derfor ikke et krav om, at der skal afskrives på foreningens ejendom.

Nogle dele af ejendommen værdiforringes hurtigere end selve bygningen. Dette omfatter fx installationer og lignende (aktiver indlagt til brug for bygningen) og bygningsbestanddele, fx vinduer og tag. Selvom disse dele kan have en væsentlig kortere brugstid, end selve bygningen, anses de fortsat som en del af ejendommen i årsregnskabs balance. Der er således ikke krav om hverken at udskille disse dele som særskilte aktiver eller at afskrive herpå.

Inventar, driftsmateriel mv. skal afskrives over den forventede brugstid.

3.2.5 Resultatdisponering

Resultatdisponeringen har til formål at vise, hvordan årets resultat anvendes. Fx hvor stor en del af foreningens resultat, der reserveres til fremtidige vedligeholdelsesprojekter. Herudover kan resultatdisponeringen vise, hvor stor en del af årets faktiske vedligeholdelsesprojekter, der dækkes af reserver fra tidligere regnskabsår.

Reservationer til fremtidig vedligeholdelse og anvendelse af tidligere års reserver er ikke i sig selv omkostninger og skal derfor ikke indgå som omkostninger i foreningens resultatopgørelse. Årsregnskabsloven stiller ikke krav om en egentlig resultatdisponering. Det kan dog være hensigtsmæssigt at udarbejde en resultatdisponering eller egenkapitalopgørelse, som kan opfylde lovens krav i § 21, stk. 2, nr. 4 og 5. Vejledningen anbefaler derfor, at resultatdisponeringen vises.

3.2.6 Likviditetsresultat

Specifikationen ”likviditetsresultat” viser foreningens likvide overskud eller underskud. Specifikationen giver et grundlag for at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig til at dække foreningens omkostninger i det aktuelle regnskabsår.

For at komme frem til likviditetsresultatet korrigeres årets resultat for de i resultatopgørelsen indregnede omkostninger, der ikke har likviditetsvirkning. Dette omfatter fx afskrivninger, kurstab og låneomkostninger ved omlægning af lån. Herudover korrigeres for de indbetalinger og udbetalinger, der har været i året, men som ikke er ført i resultatopgørelsen, fx afdrag på prioritetsgæld.

Årsregnskabsloven stiller ikke krav om at vise specifikationen ”likviditetsresultat”, men vejledningen anbefaler, at specifikationen vises, da den giver god information til andelshavernes vurdering af årets resultat.

3.3 Balance

3.3.1 Ejendomme

I årsregnskabs balance kan foreningen vælge mellem at værdiansætte ejendommen til den oprindelige kostpris eller til dagsværdi.

- **Kostprisen** er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.
- **Dagsværdien** er et udtryk for en aktuel salgsværdi mellem uafhængige parter.

Ejendommen til kostpris

Når foreningen værdiansætter ejendommen til kostpris, har bestyrelsen et ansvar for at vurdere, om ejendommen er faldet i værdi. I så fald skal ejendommen nedskrives til denne lavere værdi, som i årsregnskabsloven benævnes genindvindingsværdien. Genindvindingsværdien er den højeste af kapitalværdien og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved salg. Nedskrivningen skal derfor ske til en eventuel lavere genindvindingsværdi, selv om ejendommen som udgangspunkt værdiansættes til kostprisen. Nedskrivning foretages over resultatopgørelsen. Der er ikke krav om årlige afskrivninger på ejendommen, jf. afsnit 3.2.4.

Ejendommen til dagsværdi

Værdiansættes ejendommen til dagsværdi, skal dagsværdien vurderes ved udløbet af hvert regnskabsår. Hvis foreningen anvender en aktuel valuarvurdering som grundlag for opgørelse af andelsværdien, skal valuarvurderingen også anvendes til at værdiansætte ejendommens dagsværdi i balancen. Der er dog ikke krav om at anvende en valuarvurdering til brug for årsregnskabet alene, da dagsværdien også kan fastlægges ved anvendelse af værdiansættelsesmodeller eller på baggrund af sammenlignelige handler. Dagsværdien skal i alle tilfælde være både pålidelig og velunderbygget.

En fastholdt valuarvurdering, som anvendes til at opgøre andelsværdien, kan som udgangspunkt ikke anvendes som dagsværdi i årsregnskabets balance. Det skyldes, at det ligger i begrebet ”dagsværdi”, at der er tale om den aktuelle dagsværdi. Herved forstås, at dagsværdien skal være baseret på de forhold, som er til stede og kendte på balancedagen.

En dagsværdi kan fastholdes fra året før i årsregnskabets balance, hvis der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i værdiansættelsen. Dette kan fx underbygges med et notat fra valuaren. En dagsværdi fra året før kan dog ikke ukritisk lægges til grund for det indeværende regnskabsår.

Bemærk at anvendelse af værdiansættelsesmodeller, sammenlignelige handler og vurdering af væsentlige parametre i en tidligere vurdering ofte vil være komplekst. Udover tilstrækkelig kompetence skal foreningen tillige have adgang til relevant data. Det er foreningens bestyrelse, der har ansvaret for at dokumentere værdiansættelsen af ejendommen, herunder ansvaret for at dokumentere de anvendte metoder, data og vurderinger. Det gælder i særdeleshed, hvis foreningen selv opgør dagsværdien af ejendommen.

Ændringer i ejendommens dagsværdi føres direkte på egenkapitalen på ”reserve for opskrivning af ejendom”. Selvom ejendommen værdiansættes til dagsværdi, skal omkostninger til forbedring af ejendommen forsat anses som en tilgang på ejendommen (se afsnit 3.2.3. om vedligeholdelse og forbedring). Dette betyder, at årets dagsværdiregulering beregnes som dagsværdi ultimo fratrukket dagsværdi primo og årets forbedringer.

Udskiftning af større bygningsbestanddele

Når der ikke afskrives på ejendommen, jf. afsnit 3.2.4, medfører dette, at der ved udskiftning af fx vinduer skal foretages en vurdering af, hvorvidt der er tale om en forbedring i forhold til de dele, som udskiftes. Den del af omkostningen, som kan anses som en forbedring, tillægges ejendommens værdi i balancen, mens den resterende del føres i resultatopgørelsen. Hvis hele omkostningen til de

nye vinduer blev tillagt ejendommen i årsregnskabs balance, ville dette svare til, at vinduerne indgår to gange i ejendommens værdi.

Vurderingen af, hvorvidt udskiftning af installationer og bygningsbestanddele medfører en forbedring af ejendommen, afhænger af ejendommens stand ved foreningens etablering eller ved den seneste udskiftning af tilsvarende dele. Jo ældre ejendommen var ved foreningens opstart, jo større sandsynlighed vil der være for, at udskiftningen vil medføre en forbedring af ejendommens stand.

Oplysninger om ejendommen

Anvendelse af dagsværdi anses som et tilvalg af regnskabsprincipper fra årsregnskabslovens klasse B. Dette medfører, at tilhørende bestemmelser fra klasse B skal følges. Under anvendt regnskabspraksis skal foreningen derfor beskrive hvilken metode, dagsværdien er fastsat efter. Årsregnskabet skal endvidere indeholde oplysning om, hvilken værdi ejendommen ville have haft, hvis der ikke havde været foretaget opskrivning.

Modelregnskabet indeholder en anlægsnote for ejendommen, hvor årets tilgang, afgang mv. fremgår. Årsregnskabsloven stiller ikke krav om en anlægsnote, men vejledningen anbefaler, at en sådan indarbejdes, da information om bevægelserne på foreningens ejendom er væsentlige for regnskabsbrugerne.

Foreningen kan overveje at oplyse om de væsentligste forudsætninger ved fastlæggelsen af dagsværdien, da dette er særligt relevant for foreningens finansieringsinstitutter. Det er dog ikke et krav. I modelregnskabet er indarbejdet et forslag til hvilke oplysninger som kan være relevante. Forslaget tager udgangspunkt i de oplysninger, der er fastsat i den vurderingsnorm, som valuarvurderinger er underlagt til brug for beregningen af andelsværdien. Oplysningerne er givet med udgangspunkt i en indhentet valuarvurdering, men der kan være andre forudsætninger, der er relevante at oplyse om, afhængig af værdiansættelsesmetode og ejendom.

Ændring af regnskabspraksis for ejendommen

Den værdiansættelsesmetode, som foreningen én gang har valgt, må som udgangspunkt ikke ændres. Der kan således ikke skiftes mellem kostpris og dagsværdi fra år til år. Ændring af værdiansættelsesmetode kan efter årsregnskabsloven kun ske, hvis skiftet bedre medfører et retvisende billede eller følger af en ændring af lovgivningen eller standarder.

Ovenstående betyder, at det i praksis kan være vanskeligt at skifte fra dagsværdi til kostpris. Erhvervsstyrelsen accepterer dog en sådan ændring, hvis ændringen sker med henvisning til reglerne om fastholdt værdi jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, (som trådte i kraft den 1. juli 2020). Erhvervsstyrelsens opfattelse skal ses i lyset af andelsboligforeningers særlige karakteristika.

Andelsboligforeninger, som har værdiansat ejendommen til dagsværdi i årsregnskabs balance, kan altså vælge at ændre princip, så ejendommen fremadrettet værdiansættes til kostpris, såfremt dette sker under henvisning til reglerne om fastholdt værdi i andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Denne mulighed for at ændre praksis i årsregnskabet, er uafhængig af, hvilket princip foreningen anvender til at værdiansætte ejendommen ved beregning af andelsværdien. Det er altså ikke en forudsætning, at foreningen rent faktisk anvender reglerne om fastholdt værdi i andelsboligloven. Muligheden kan dog kun anvendes én gang, men der er som udgangspunkt ingen frist for, hvornår den skal være anvendt.

En andelsboligforening som har ændret regnskabspraksis fra dagsværdi til kostpris under henvisning til reglerne om fastholdt værdi i andelsboligloven, kan skifte tilbage til dagsværdi på et senere tidspunkt, hvis det ønskes. Dette skyldes, at dagsværdi som hovedregel anses for at opfylde kravet

om, at den ændrede praksis bedre skal give et retvisende billede. Ønsker foreningen herefter igen at skifte tilbage til kostpris, kan dette ikke foretages med henvisning til reglerne om fastholdt værdi, da muligheden allerede er benyttet.

Ændring af anvendt regnskabspraksis skal som hovedregel ske med tilbagevirkende kraft dvs. at sammenligningstallene skal tilpasses og effekten indregnes på egenkapitalen primo sammenligningsåret. En undtagelse hertil er ved ændring af praksis fra kostpris til dagsværdi, hvor sammenligningstallene ikke tilrettes. En sådan ændring skal derfor alene ske fremadrettet og sammenligningstallene påvirkes ikke.

En ændring af metoden til at opgøre ejendommens dagsværdi, fx fra valuarvurdering til en anden værdiansættelsesmodel, anses ikke som en ændring af anvendt regnskabspraksis, idet der fortsat er tale om værdiansættelse til dagsværdi. Det skal dog oplyses under anvendt regnskabspraksis, at opgørelsesmetoden er ændret.

Offentlig vurdering kan ikke anvendes

Den offentlige ejendomsvurdering kan ikke anvendes som værdiansættelsesmetode i årsregnskabs balance. Dette skyldes, at der er tale om en mekanisk opgørelse, som ikke tager højde for den enkelte ejendoms særlige karakteristika. Den offentlige ejendomsvurdering er derfor hverken et udtryk for kostpris eller dagsværdi.

3.3.2 Grundejernes Investeringsfond

Foreninger, som har et indestående på en konto hos Grundejernes Investeringsfond (GI), er forpligtet til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Foreningen er forpligtet til at indbetale et bestemt beløb på kontoen hvert år. Beløbet opkræves som en del af huslejen, hvorefter foreningen indbetaler beløbet til GI, hvis ejendommens konto i henhold til Boligreguleringslovens §18 B er positiv. Kontoen hos GI er bundet, hvilket vil sige, at indeståendet kun kan anvendes til vedligeholdelse i henhold til et af GI nærmere fastlagt regelsæt. Indeståendet formindskes i det omfang, foreningen frasælger lejemål eller afholder omkostninger, som er omfattet af kontoens formål.

Indestående på foreningens konto hos GI skal i årsregnskabs balance klassificeres som likvide beholdninger. Årsregnskabet skal indeholde oplysning om størrelsen af det indestående beløb hos GI samt oplysning om, at der er tale om en konto, som er bundet.

Forpligtelsen til at vedligeholde ejendommen i henhold til GI er ikke en forpligtelse i årsregnskabslovens forstand. Foreningen kan reservere et beløb svarende til indestående på kontoen hos GI som en reserve under egenkapitalen og hermed illustrere, at denne del af foreningens formue er bundet til et bestemt forhold. Reservationen kan foretages via resultatdisponeringen.

Reserven opløses via resultatdisponeringen i takt med, at foreningen frasælger lejemål eller afholder omkostninger, som dækkes af indeståendet hos GI. Reserven kan ikke blive negativ, idet indeståendet hos GI heller ikke kan blive negativt.

3.3.3 Andre reserver under egenkapitalen

Andre reserver er en del af foreningens egenkapital og kan fx bestå af beløb til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom eller reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kurstab på lån ved omlægning eller lignende. Sådanne reserver er besluttet af generalforsamlingen. Uanset at beløbene er reserveret til bestemte formål af generalforsamlingen, kan generalforsamlingen efterfølgende vælge at omgøre beslutningen og anvende beløbene til andre formål, medmindre det strider mod foreningens vedtægter. Der kan ikke uden for egenkapitalen hensættes beløb til eksempelvis fremtidig vedligeholdelse.

3.3.4 Indvendig vedligeholdelse for lejere

Indvendig vedligeholdelse efter lejeloven § 22 omfatter foreningens indbetaling af faste regulerede beløb til dækning af lejers indvendige vedligeholdelse i form af hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Saldoen følger lejemålet og skal behandles som en hensat forpligtelse i årsregnskabet, idet forfaldstidspunktet er usikkert.

3.3.5 Gældsforpligtelser

Oplysninger om gældsforpligtelser er af stor værdi for regnskabsbrugerne. Det gælder såvel for nuværende andelshavere, som for eventuelle nye andelshavere og deres finansieringskilder. Den væsentligste gældspost vil ofte være lån til finansiering af ejendommen. Derudover kan der forekomme en række øvrige gældsposter, eksempelvis vand- og varmeregnskab, mellemregning med administrator, indbetalte beløb fra købere af andele, der afventer godkendelse af overdragelsen, og deposita.

Det er ikke muligt i denne vejledning at give en udtømmende beskrivelse af alle finansieringsformer, der kan forekomme i en andelsboligforening. Beskrivelsen er derfor baseret på de mest almindeligt forekommende. Jo mere kompleks, foreningens finansiering er, jo vigtigere er det at give en grundig beskrivelse heraf.

Opdeling i balancen på kort- og langfristet gæld

Andelsforeningens gældsforpligtelser skal opdeles i balancen på kort- og langfristet gæld. Kortfristede forpligtelser, er forpligtelser der forfalder til betaling inden for et år efter regnskabsårets udløb. Andre forpligtelser er langfristede.

Opdelingen vil ofte være relevant for prioritetsgælden og en eventuel renteswap, såfremt denne har en negativ basisværdi. Den kortfristede del af prioritetsgælden svarer til de afdrag, som forfalder til betaling det kommende regnskabsår. Den kortfristede del af en renteswap kan opgøres ud fra en tilnærmet metode, således at den kortfristede del følger den forholdsmæssige opdeling af prioritetsgælden. En tilnærmet metode kan fx også være en lineær fordeling hen over renteswapaftalens resterende løbetid:

Eksempel på lineær fordeling:

Renteswapaftalens resterende løbetid er 10 år.

Swappens basisværdi (oplyst af pengeinstitut) på balancedagen er: gæld på 200 t.kr.

Kortfristet del (basisværdi/resterende løbetid) x 1 = gæld på 20 t.kr.

Langfristet del (basisværdi/resterende løbetid) x 9 = gæld på 180 t.kr.

3.3.6 Prioritetsgæld

Regnskabsposten prioritetsgæld omfatter de lån, som foreningen har optaget til finansiering af ejendommen. Der vil typisk være tale om lån fra realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Årsregnskabsloven stiller ikke specifikke krav om, hvilken metode, andelsboligforeninger skal anvende til at opgøre gælden. Efter denne vejledning kan gælden opgøres til amortiseret kostpris, nominel værdi (restgæld) eller til kursværdi.

Amortiseret kostpris

Når gælden opgøres til amortiseret kostpris, fordeles stiftelsesomkostninger og kurstab over lånets samlede løbetid, så disse omkostninger ikke belaster resultatopgørelsen på én gang i et enkelt år.

Eksempel på amortiseret kostpris:

Foreningen optager primo januar 2021 et stående kontantlån på 1 mio. kr. med en løbetid på 10 år, en rentefod på 1 pct. p.a. og stiftelsesomkostninger på 20.000 kr.

På etableringstidspunktet bogfører foreningen 980.000 kr. (det modtagne beløb) som en gældsforpligtelse. Låneomkostningerne på 20.000 kr. skal i resultatopgørelsen fordeles over løbetiden på 10 år, dvs. 2.000 kr. pr. år. Samtidig skal årets andel af låneomkostninger lægges til gælden i balancen.

På balancedagen 31.12.2021 er gælden derfor opgjort til 982.000 kr. i årsregnskabet. Beløbet er opgjort som lånets nominelle værdi, 1.000.000 kr. (der kan afstemmes til årsopgørelsen fra långiver) med fradrag af den resterende andel af låneomkostningerne på 18.000 kr. Ni tiendedele af stiftelsesomkostningerne mangler således at blive fordelt på balancedagen, svarende til 18.000 kr.

Renteomkostningen for året udgør 1 pct. af lånets nominelle værdi, 1.000.000 kr. = 10.000 kr., Hertil skal lægges årets andel af låneomkostningerne på 20.000 kr. = 2.000 kr. Årets samlede finansielle omkostninger udgør således 12.000 kr.

For et obligationslån behandles kurstab på samme måde som stiftelsesomkostningerne på et kontantlån. Det vil sige, at både stiftelsesomkostninger og kurstab fordeles over lånets løbetid.

Nominel værdi

Når gælden opgøres til nominel værdi (restgæld), vil stiftelsesomkostninger og kurstab belaste resultatopgørelsen i det år, hvor lånet etableres. Hvis stiftelsesomkostningerne er uvæsentlige, kan foreningen vælge at omkostningsføre stiftelsesomkostningerne på etableringstidspunktet. Tilsvarende gælder for kurstab. Hvis foreningen vurderer, at kurstabet er uvæsentligt, fx fordi lånet er optaget til en kurs, der ligger tæt på 100, kan foreningen således vælge at omkostningsføre kurstabet på etableringstidspunktet.

Hvor foreningens lån er forbundet med store kurstab (eller væsentlige låneomkostninger), må foreningen ikke opgøre gælden til nominel værdi (restgæld) i årsregnskabet, da dette vil medføre et stort kurstab i resultatopgørelsen det første år. Her vil der være behov for at anvende amortiseret kostpris, for at kurstabet periodiseres korrekt hen over lånets løbetid og sikre det retvisende billede.

Vær i øvrigt opmærksom på, at et eventuelt kurstab ikke må indregnes som et aktiv i balancen eller anses som en del af ejendommens kostpris. Årsagen er, at kurstabet i sig selv ikke opfylder årsregnskabslovens definition på et aktiv.

Kursværdi

Gælden kan opgøres til kursværdi under forudsætning af, at foreningen værdiansætter ejendommen til dagsværdi. Dette kan være hensigtsmæssigt, idet udsving i det generelle renteniveau vil afspejle sig både i dagsværdien af ejendommen og i gældens kursværdi. Kursværdi er ikke et udtryk for dagsværdien og må derfor ikke beskrives som sådan i årsregnskabet.

Kursværdi svarer til det beløb foreningen skal betale, hvis man forestiller sig, at gælden skal indfries på balancedagen. I de fleste tilfælde, vil kursværdien svare til dagsværdien ifølge den årsopgørelse, som foreningen modtager fra finansieringsinstituttet. Ved opgørelse af kursværdien ses bort fra eventuelle indfrielsesomkostninger.

Når gælden opgøres til kursværdi, vil stiftelsesomkostninger belaste resultatopgørelsen i det år, hvor lånet etableres. De løbende kursreguleringer indregnes efter årsregnskabslovens almindelige principper i resultatopgørelsen, men kan i henhold til denne vejledning også indregnes direkte på egenkapitalen. Kurstab på stiftelsestidspunktet skal dog indregnes i resultatopgørelsen.

Vær også opmærksom på, at kursværdien ifølge årsopgørelsen ikke nødvendigvis svarer til det beløb, som foreningen faktisk skal betale for at indfri sin gæld til finansieringsinstituttet. Foreninger, som har indgået aftale om mulighed for førtidsindfrielse af lånet (konvertible lån) til maksimalt kurs 100, skal højst opgøre gælden til kurs 100 i årsregnskabet.

Indeksregulering

Hvis en forening har indeksslån, skal den årlige indeksregulering føres som en finansiel omkostning i resultatopgørelsen.

Oplysninger om lånevilkår

Det er vigtigt at oplyse om usædvanlige lånevilkår, eksempelvis i form af allerede aftalte ændringer i rente og afdragsprofil, samt mulighed for førtidsindfrielse til kurs 100, som omtalt ovenfor. Endvidere anbefaler vejledningen, at der oplyses om øvrige relevante forhold, eksempelvis rentesats, restløbetid, låntype (eksempelvis F1, F3 eller CIBOR 6), afdragsfrihedsperiode, og hvornår næste rentetilpasning skal ske.

3.3.7 Renteswaps

En renteswap er et finansielt instrument, som kan anvendes til sikring af fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet lån eller til sikring af dagsværdien af et fastforrentet lån. For andelsboligforeninger er det oftest sikring af de fremtidige rentebetalinger. Sikring af dagsværdi omtales derfor ikke yderligere i denne vejledning. Sikringen sker ved, at foreningen bytter den variable rente til en fast rente. Hvis det generelle renteniveau stiger, vil værdien af renteswappen være positiv (et aktiv), idet foreningen da betaler en lavere rente end den ellers ville, hvis renten fulgte det generelle renteniveau. Omvendt vil værdien af renteswappen være negativ (en forpligtelse), hvis renteniveauet falder, idet foreningen da betaler en højere rente, end hvis renteswappen ikke var indgået.

Værdien af en renteswap skal medtages i årsregnskabet balance, hvis det er nødvendigt for at give et retvisende billede af foreningens økonomiske forhold. I praksis er det som regel nødvendigt, da regnskabsbrugere som regel vil tillægge det betydning, at foreningen har indgået en renteswapaf-tale. Medtages renteswappen ikke i balancen, skal værdien af renteswappen oplyses i en note til årsregnskabet.

Hvis foreningen har valgt at værdiansætte ejendommen til dagsværdi, skal værdien af renteswap-pen altid medtages i årsregnskabet. En renteswap med negativ værdi indregnes som gældsforplig-telse. En renteswap med positiv værdi indregnes som et finansielt anlægsaktiv.

Vejledningen anbefaler, at renteswappen præsenteres på en særskilt linje i balancen. Dette skyldes, at det ofte vil være en væsentlig information for regnskabsbruger, at andelsboligforeninger anvender renteswaps, særligt når værdien heraf er negativ (forpligtelse). Opdelingen i balancen af en negativ renteswap i en kortfristet og en langfristet del er omtalt i afsnit 3.3.5.

Værdiansættelsen af en renteswap skal foretages i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021¹, hvoraf bl.a. fremgår:

¹ Erhvervsstyrelsen udsendte i marts 2021 en udtalelse om måling (værdiansættelse) af renteswaps i årsregnskaber for andelsboligforeninger. Udtalelsen er tilgængelig på Erhvervsstyrelsens hjemmeside

”...

Som følge af andelsboligforeningernes særlige karakteristika, herunder den primære anvendelse af årsregnskabet, finder styrelsen, det vil være mere hensigtsmæssigt at måle renteswappen til kapitalværdien, altså at der ikke tages hensyn til foreningens kreditværdighed m.v. Andelsboligforeninger kan ved anvendelse af vejledningen således anvende værdien ifølge banken til brug for måling af en renteswap i årsregnskabet.

Begrebet dagsværdi kan ikke anvendes som beskrivelse af målemetoden i årsregnskabet, hvis andelsboligforeningen vælger at måle renteswappen til den værdi som er opgjort af banken. Dette skyldes, at dagsværdi har en anden definition i årsregnskabsloven, og dette begreb er knyttet til IFRS 13.

Den af banken oplyste værdi er udtryk for nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over kontraktens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer, dvs. at der anvendes en risikofri rente ved tilbagediskonteringen. Styrelsen finder derfor, at denne målemetode reelt er et udtryk for en kapitalværdi, der defineres i årsregnskabsloven, som nutidsværdien af fremtidige netto ind- eller udbetalinger.

Styrelsen har dog fundet det hensigtsmæssigt at anvende et andet begreb end kapitalværdi, da tilbagediskonteringen er sket med den risikofrie rente. Andelsboligforeninger, som anvender vejledningen, skal således fremover oplyse under anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet, at renteswappen måles til ”basisværdi”.

...”

Reguleringen af basisværdien fra år til år føres direkte på egenkapitalen, og påvirker således ikke resultatopgørelsen.

En andelsboligforening kan vælge at måle renteswappen til dagsværdi ved at tilvælge årsregnskabslovens regler herom for virksomheder i regnskabsklasse B. Dagsværdien skal da opgøres i henhold til IFRS 13.

3.3.8 Deposita

Denne regnskabspost indeholder indbetalt deposita fra andelshavere og lejere. I nogle foreninger opkræves der i forbindelse med indbetaling af deposita et beløb svarende til eksempelvis tre måneders leje. En sådan fast forudbetalt leje skal ligeledes indgå i denne regnskabspost.

3.3.9 Vand- og varmeregnskab mv.

Foreningen kan føre vand- og varmeregnskab for andelshaverne. Disse forbrugsregnskaber kan betragtes som en mellemregning med andelshaverne, der indbetaler aconto beløb til foreningen, som så afholder omkostningerne overfor forsyningsselskaberne. Vand- og varmeregnskaber må derfor gerne præsenteres i én regnskabslinje i foreningens balance på trods af årsregnskabslovens bruttoprincip. Modelregnskabet viser, hvorledes noten til denne regnskabslinje kan præsenteres.

Vand- og varmeregnskaber har typisk en anden regnskabsperiode end foreningens årsregnskabsperiode. Derfor indeholder noten både en specifikation af ”aconto indbetalinger”, ”omkostninger” og en ”vand-/varmeregnskab”s linje til opgjorte, men endnu ikke afregnede mellemregninger med andelshaverne.

3.4 Egenkapitalopgørelse

Vejledningen anbefaler, at foreningen medtager en egenkapitalopgørelse i årsregnskabet, selvom dette ikke er et krav. Dette skyldes, at en egenkapitalopgørelse kan være med til at skabe overblik over udviklingen og sammensætningen af foreningens egenkapital og kan vise, hvilke dele af egenkapitalen, der indgår i andelsværdien.

Der er ofte væsentlige egenkapitalbevægelser i en andelsboligforening. Det kan fx være opskrivning af ejendommen, kursregulering af prioritetsgæld, værdiregulering af renteswaps, provenu fra

foreningens salg af andele og reservationer til imødegåelse af værdiforringelse og fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

En egenkapitalopgørelse skal præsenteres som et selvstændigt element efter balancen, da den ikke må vises i en note. Hvis foreningen vælger at medtage en egenkapitalopgørelse, kan foreningen vælge at præsentere opgørelsen som vist i modelregnskabet eller i et mere traditionelt format, der normalt anvendes i årsregnskaber for aktie- og anpartsselskaber.

Det er muligt at medtage enkelte noter vedrørende bevægelser på egenkapitalen, så længe disse noter tilsammen ikke får karakter af en egentlig egenkapitalopgørelse.

3.5 Eventualforpligtelser

Foreningen skal oplyse om alle hæftelser og forpligtelser, den har påtaget sig, herunder pantsætninger, garantistillelser og tilbagefaldsklausuler.

Tilbagebetalingspligt af tilskud, fx ved salg af ejendommen, er en eventualforpligtelse, som skal oplyses i en note til regnskabet. Hvis foreningen har truffet beslutning om salg af ejendommen senest på balancedagen, er der tale om en forpligtelse, som skal medtages i balancen.

Nogle foreninger har lån, hvortil de modtager såkaldt fuld ydelsesstøtte. Der er tale om nogle tidligere tilskudsordninger vedr. byfornyelse, som ikke længere finder anvendelse. Ved fuld ydelsesstøtte forstås, at foreningen ikke betaler noget på lånet, idet kommunen foretager betaling af både afdrag, renter og bidrag til kreditinstituttet. Disse lån skal alene noteoplyses i tilknytning til prioritetsgælden eller under eventualforpligtelser og ikke indregnes i balancen. Dette skyldes, at alle tilskudsbetingelser er opfyldt og afviklingen sker mellem kommunen og kreditinstituttet.

Hjemfaldspligt, dvs. at kommunen har en tilbagekøbsret på ejendommen, er ligeledes en eventualforpligtelse, som skal oplyses. Ejendommen anses som foreningens, indtil kommunen udnytter sin ret, og værdiansættelsesprincipperne påvirkes ikke. Foreningen skal dog være opmærksom på, at hjemfaldspligt kan påvirke ejendommens værdi særligt jo tættere foreningen kommer på hjemfaldstidspunktet.

Foreningen skal oplyse, hvis der er ydet støtte fra staten eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Herunder skal oplyses om størrelsen af den udbetalte støtte, som efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

4 Oplysninger iht. andelsboligloven mv.

Andelsboligloven og den tilhørende bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. indeholder en række særlige oplysningskrav, som skal fremgå af andelsboligforeningernes årsregnskab. Et af de væsentligste oplysningskrav er opgørelsen af andelsværdien, men der skal fx også gives en lang række standardiserede nøgleoplysninger.

4.1 Andelsboligloven og årsregnskabsloven

Andelsboligloven og årsregnskabsloven er to særskilte regelsæt, og foreningen skal være opmærksom på, at der ikke nødvendigvis er sammenfald mellem andelsboliglovens metoder og metoderne i årsregnskabsloven. Dette er særligt relevant ved opgørelse af andelsværdien, idet der ofte skal foretages korrektioner af foreningens egenkapital, opgjort efter årsregnskabsloven, for at nå frem til værdiansættelsen efter andelsboligloven.

4.2 Andelsværdiberegningen

Bestyrelsen skal i en note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på balancedagen, beregnet i overensstemmelse med andelsboliglovens § 5 og eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen. Andelsboligloven anviser tre forskellige metoder, der kan påvirke foreningens formue i forbindelse med beregning af andelsværdien. Foreningen skal vælge én af disse tre metoder og kan som udgangspunkt frit ændre metode, hvis generalforsamlingen ønsker det.

- a) Ejendommens kostpris (anskaffelsespris) med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen og efterfølgende forbedringer. Herfra trækkes prioritetsgælden, opgjort til nominel restgæld (pantebrevsrestgæld).
- b) Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel (medmindre der anvendes en fastholdt vurdering). Herfra trækkes prioritetsgælden, opgjort til kursværdi.
- c) Den seneste offentlige ejendomsvurdering², evt. tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Herfra trækkes prioritetsgælden, opgjort til kursværdi.

I nogle tilfælde gælder særlige regler³, fx de to første år efter en andelsboligforenings stiftelse, hvis ejendommen er overtaget efter tilbudspligtreglerne.

Valuarvurdering og fastholdt værdi

En valuarvurdering er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Hvis der efterfølgende er indhentet en ny valuarvurdering, som er lavere end den foregående, er det denne lavere vurdering, der skal anvendes fra tidspunktet for foreningens modtagelse heraf. Det er fastslået i en Højesteretsdom af 18. januar 2013 i sag 365/2011.

Tilsvarende gælder, hvis den offentlige ejendomsvurdering anvendes. Hvis der sker et fald, skal den lavere værdi anvendes i andelsværdiberegningen fra det tidspunkt, hvor den lavere vurdering er modtaget fra skattemyndighederne.

Hvis foreningen har valgt at fastholde en gyldig valuarvurdering foretaget før 1. juli 2020, kan denne vurdering fastholdes i en ubegrænset periode ved opgørelse af andelsværdien, dog kun indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering ved fastsættelsen af andelsværdien. Hvis foreningen fx vælger at anvende en ny valuarvurdering pr. 1. januar 2023, bortfalder muligheden således for at anvende den fastholdte vurdering.

Andelsboligforeninger, der anvender anskaffelsesværdi eller offentlig vurdering ved opgørelse af andelsværdien, kan på et senere tidspunkt vælge at anvende en valuarvurdering, som er indhentet (og gyldig) inden den 1. juli 2020. Den historiske valuarvurdering kan altså anvendes som en fastholdt værdi på et tidspunkt i fremtiden. Også her gælder, at den fastholdte valuarvurdering kun kan anvendes, indtil foreningen vælger at anvende en ny valuarvurdering.

Hvis en forening vælger at skifte værdiansættelsesprincip - som ikke er et skifte til en af de fastholdte værdier - vil hovedreglen i andelsboliglovens § 5 finde anvendelse igen, hvorefter foreningens formue enten værdiansættes efter 1) kostpris (anskaffelsesprisen), 2) valuarvurdering (vurdering af den kontante handelspris som udlejningsejendom, der er maksimalt 18 måneder gammel)

² Den offentlige ejendomsvurdering afskaffes for erhvervsejendomme, herunder andelsboligejendomme fra 2023.

³ Der henvises til vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris) fra Indenrigs- og Boligministeriet.

eller 3) den seneste offentlige vurdering. Det betyder, at det ikke er muligt at gå tilbage til den tidligere fastholdte vurdering, når der skiftes princip.

For en fastholdt vurdering gælder det også, at eventuelle senere forbedringer kan tillægges den fastholdte værdi med det beløb, der forøger handelsværdien af ejendommen.

4.3 Korrektioner ved andelsværdiberegningen

4.3.1 Ejendommen

Hvis værdien af ejendommen til brug for årsregnskabet er opgjort efter en anden metode, end foreningen ønsker at anvende ved beregningen af andelsværdien, skal der korrigeres herfor.

Hvad indgår i ejendommen?

I årsregnskabet kan de dele af ejendommen, som anses for at have en væsentlig kortere brugstid, være udskilt som særskilte aktiver og være reduceret med afskrivninger. Andelsboligloven anvender ikke denne form for opdeling, og der kan derfor være situationer, hvor et aktiv står særskilt i årsregnskabet, men anses som en del af ejendommen ved beregning af andelsværdien. Der vil typisk være tale om de aktiver, som vil være omfattet af tinglysningslovens § 38, dvs. som hovedregel løsøre og tilbehør, der bliver i ejendommen ved fraflytning. Et eksempel herpå er foreningens vaskeri, som i årsregnskabet ofte vil være udskilt som et særskilt aktiv. Vaskerifaciliteter, som foreningen etablerer, installerer og afholder udgifterne til, anses som særligt tilpasset inventar, som normalt vil følge med ejendommen ved et salg.

Når foreningen anvender den offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering til brug for opgørelse af andelsværdien, skal foreningen ligeledes være opmærksom på, om der er symmetri mellem de aktiver, der indgår som en del af ejendommen i årsregnskabet og de aktiver, der anses som en del af ejendommen i forbindelse med en vurdering.

Har foreningen fx i perioden mellem to vurderinger installeret vaskerifaciliteter, kan udgifter til etablering af vaskeriet aktiveres som en forbedring på ejendommen ved andelsværdiberegningen, indtil resultatet af den næste vurdering foreligger. Herefter skal vaskeriet indregnes i vurderingen og kan ikke aktiveres særskilt i andelsværdiberegningen.

Ved anvendelse af en ekstern valuar er det bestyrelsens ansvar at sikre, at valuarrapporten indeholder tilstrækkelig information til at kunne foretage de nødvendige korrektioner ved beregning af andelsværdien.

Vedligeholdelse og forbedring

For så vidt angår skelnen mellem vedligeholdelse og forbedring, er der i al væsentlighed ikke til tænkt nogen forskelle mellem årsregnskabet og beregningen af andelsværdien.

Uanset om foreningen anvender kostpris, valuarvurdering eller offentlig vurdering som værdiansættelsesgrundlag for ejendommen i andelsværdiberegningen, skal eventuelle tillæg hertil vurderes ud fra, om de afholdte omkostninger forbedrer ejendommens handelsværdi. Med andre ord skal en afholdt omkostning i relation til andelsboligloven kunne modsvares af en tilsvarende lejestigning, før den kan medregnes i andelsværdiberegningen.

Igangværende byggeprojekter vil fremgå som et materielt anlægsaktiv under opførelse i årsregnskabet, og fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse er foreløbig. Når byggeprojektet er færdigt, vil der typisk ligge en byggeteknisk og/eller valuarmæssig vurdering til grund for fordelingen.

Bestyrelsen skal derfor sikre, at forbedringen indgår i valuarvurderingen eller tillægges særskilt, så der er overensstemmelse mellem den regnskabsmæssige og andelsværdimæssige behandling af forbedringen. Dette følger af andelsboliglovens § 5, stk. 4, hvorefter værdien af forbedringer tillægges værdien af ejendommen opgjort efter andelsboligloven.

4.3.2 Lån

Til brug for beregningen af andelsværdien skal prioritetsgælden opgøres til enten nominal værdi (restgæld) eller til kursværdi, alt efter hvilken metode ejendommen optages til i andelsværdiberegningen. Hvis foreningens gæld i ejendommen, til brug for årsregnskabet, er opgjort efter en anden metode end foreningen anvender ved beregningen af andelsværdien, skal der korrigeres herfor.

Indekslån

Har foreningen et indekslån, skal der ikke korrigeres for selve indekseringen ved beregning af andelsværdien uanset, hvilket alternativ foreningen anvender ved opgørelsen. Dette skyldes, at indekseringen anses som en renteutgift.

Lån med fuld ydelsesstøtte

Lån med fuld ydelsesstøtte indgår ikke ved beregningen af andelsværdien. Disse lån vil dog som hovedregel, heller ikke indgå i balancen i årsregnskabet, men vil fremgå som en eventualforpligtelse.

Kursværdi

Kursværdien opgøres på samme måde, som ved anvendelse af kursværdi i årsregnskabet. Dette gælder også for konvertible lån, som kan førtidsindfries til kurs 100. Se afsnit 3.3.6.

4.3.3 Renteswap

Der henvises til vejledende udtalelse fra Indenrigs- og Boligministeriet om renteswapaftaler i andelsboligforeninger af 5. november 2021. Behandlingen af renteswaps i årsregnskabet fremgår af afsnit 3.3.7.

4.4 Nøgleoplysninger

Andelsboligforeninger er forpligtet til at give en række nøgleoplysninger i årsregnskabet. De nøgleoplysninger, som skal fremgå af årsregnskabet, er fastlagt af Indenrigs- og Boligministeriet og fremgår af bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v., samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Nogle nøgleoplysninger henviser til værdierne i årsregnskabet, mens andre henviser til de værdier, der anvendes ved beregningen af andelsværdien. Nøgleoplysninger, der henviser til værdierne i årsregnskabet, kan som altovervejende hovedregel tages direkte fra årsregnskabet uden korrektioner. Disse nøgleoplysninger opgøres således efter årsregnskabslovens principper.

4.5 Andre noteoplysninger

Andelsboligloven mv. indeholder nogle yderligere krav til oplysninger, som skal fremgå af foreningens årsregnskab. Nogle af oplysningerne er også reguleret i årsregnskabsloven, fx oplysninger om eventualforpligtelser. Det er tilstrækkeligt, at oplysningerne fremgår én gang i årsregnskabet.

Ejendommen

Vurderinger indhentet inden den 1. juli 2020, og som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, kan alene fastholdes, dvs. anvendes på et senere tidspunkt, hvis det fremgår af en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020.

Anvender foreningen en fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier, skal det fremgå af en note i årsregnskabet, at andelsværdierne, som vedtaget på generalforsamlingen, er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering. Denne oplysning indgår som en lovpligtig nøgleoplysning, hvilket er tilstrækkeligt til at opfylde oplysningskravet.

Tilskud, ydelsesstøtte mv

Er der ydet støtte fra staten eller kommunen til etablering af en andelsboligforening, skal størrelsen af den udbetalte støtte, som efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening, anføres i en note til årsregnskabet. Dette er også omfattet af årsregnskabsloven som en eventualforpligtelse, se afsnit 3.4.

Har foreningen optaget indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note i årsregnskabet oplyse størrelsen af lån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at lånet ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.

Har foreningen benyttet sig af muligheden for at frigøre⁴ sig i forbindelse med tidligere modtagne tilskud, skal det oplyses i årsregnskabet, hvor stor en del af frigørelsesbeløbet, der endnu ikke er betalt på balancedagen, og frigørelsesbeløbets fordeling på de enkelte andele.

4.6 Budgettal

I modelregnskabet er der i resultatopgørelsen og tilhørende noter indarbejdet budgettal for regnskabsåret. Foreningen kan desuden vælge at indarbejde budgettal for det kommende år. Hvis årsregnskabet er revideret, skal det tydeligt fremgå, at budgettallene ikke er reviderede.

5 Modelregnskab

Modelregnskabet illustrerer, hvordan årsrapporten kan udformes, så det er overskueligt og anvendeligt for regnskabsbrugerne og samtidig lever op til lovgivningen.

Modelregnskabet indeholder en række oplysninger, som er markeret med gråt. Der er tale om eksempler på formulering af anvendt regnskabspraksis, ved anvendelse af andre metoder end foreningen i modelregnskabet, alternative noteopstillinger, frivillige noteoplysninger mv. De grå afsnit skal derfor kun medtages i regnskabet, hvis foreningen vælger andre værdiansættelsesmetoder mv, end metoderne i eksempelregnskabet.

Modelregnskaber indeholder regnskabslinjer med 0-poster. Linjerne er medtaget til illustrationsformål.

⁴ Frigørelsesloven