



Erhvervsstyrelsen
Att. Mette Gydemand
metgyd@erst.dk
marban@erst.dk

København, den 23. november 2021

Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger

Tak for udkast til ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, som ABF har modtaget i høring. Indledningsvis skal vi bemærke, at det er positivt for andelsboligforeningerne, at der kommer en opdateret vejledning, men vi har også nogle bemærkninger til udkastet.

Udkast til regnskabsvejledning for andelsboligforeninger

Vedr. afsnit 3.2.1. Ejendomme

Det fremgår af regnskabsvejledningen, at hvis ejendommen værdiansættes til dagsværdi, skal dagsværdien vurderes ved udløbet af hvert regnskabsår, men at der dog ikke er krav om at anvende en valuarvurdering til brug for årsregnskabet alene, da dagsværdien også kan fastlægges ved hjælp af fx kapitalafkastmetoden eller på baggrund af sammenlignelige handler.

Det fremgår efterfølgende, at en fastholdt valuarvurdering, som anvendes til at opgøre andelsværdien, som udgangspunkt ikke kan anvendes som dagsværdi i årsregnskabet balance. Med henvisning til ovenstående er det ABF's opfattelse, at værdien fra en fastholdt valuarvurdering dog kan anvendes i regnskabet, hvis det kan underbygges, at der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i den fastholdte vurdering af ejendommens værdi. Dette kan fx underbygges ved et notat fra valuaren eller ved bestyrelsens/revisors kendskab til sammenlignelige handler.

I forhold til ændring af regnskabspraksis for ejendommen er det angivet, at ændring af værdiansættelsesmetode fra dagsværdi til kostpris kun kan ske, hvis skiftet bedre medfører et retvisende billede eller følger af en ændring af lovgivningen eller standarder. Af det fremsendte ændringsnotat er det uddybet, at andelsboligforeninger kan vælge at ændre princip til kostpris, hvis foreningen har valgt at fastholde en valuarvurdering i andelsværdiberegningen i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3, på baggrund af netop en lovændring og andelsboligforeningers særlige karakteristika. ABF ser gerne, at denne uddybning indarbejdes i regnskabsvejledningen.

ABF er enig i, at den offentlige vurdering ikke kan bruges til at værdiansætte ejendommen i regnskabet balance. Vejledningens oplysning om, at foreninger, som alligevel har værdiansat efter offentlig vurdering i balancen, skal rette dette med tilbagevirkende kraft og med tilretning af sammenligningstal giver dog anledning til bemærkninger. Der vil her være tale om en afsluttede og godkendte regnskaber, hvor værdiansættelsen

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



ikke har haft betydning for opgørelse af andelsværdier. Der vil altså ikke være parter, der har lidt et tab. Formålet med at gå tilbage og rette disse regnskaber står ikke mål med de omkostninger og ressourcer, der skal bruges på at ændre værdiansættelsen og sammenligningstal i balancen bagudrettet.

Vedr. afsnit 3.2.6. Renteswaps

Det er anført, at renteswappen værdiansættes til basisværdi, dvs. den værdi som pengeinstituttet oplyser. I henhold til Erhvervsstyrelsens udtalelse af 31. marts 2021, bør det fremhæves, at renteswappen kan (men ikke skal) værdiansættes til basisværdi, da foreninger har mulighed for at vælge at tage højde for egen kreditværdighed mv.

Vedr. afsnit 4.2. Andelsværdiberegningen

Det er angivet, at foreningen frit kan ændre metode i andelsværdiberegningen, hvis generalforsamlingen ønsker det. Generalforsamlingens valgfrihed kan imidlertid være begrænset af foreningens vedtægter, ligesom det må antages, at en ændring af metode skal være sagligt begrundet, såfremt ændringen påvirker andels-havernes andelsværdier væsentligt i negativ retning. Det er derfor ABF's holdning, at bemærkningen om, at generalforsamlingen frit kan ændre metode, bør udelades.

Vedr. afsnit 1.2.

For en god ordens skyld bemærkes, at der på s. 2 er en trykfejl i første linje.

Vedr. modelregnskabet (tekst)

Indtægter

Der henvises i teksten til, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Da en andelsboligforening ikke som udgangspunkt har en administrator, bør dette ændres.

Nøgleoplysninger

Der bør ikke henvises til kravene i bilag 1, da kravene til nøgleoplysninger i årsregnskabet fremgår af § 3 i bekendtgørelsen. Bilag 1 er det skema, der skal udleveres til købere og indberettes til Bolig- og Planstyrelsen, og skemaet medtager en række nøgleoplysninger, som ikke er et krav i § 3 og som heller ikke ses af modelregnskabet.

Vedr. modelregnskabet (taldel)

I de grå felter med alternativ tekst er angivet "frivillig" i parentes. ABF foreslår, at der i stedet anføres fx "hvis relevant".

Der er i note 13 angivet en seneste offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021. Da seneste offentlige vurdering er fra 2012 og der ikke kommer yderligere offentlige vurderinger af foreningers ejendomme, bør teksten i noten tilrettes.



I note XX Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 (ej anvendt) bør det tilføjes i vejledning til noten, at valuarvurderingen alene kan fastholdes i en ubegrænset periode, hvis der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere valuarvurdering i andelsværdiberegningen.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør