

ABF Aneskilde

Aneskilde 7B, Søften, 8382 Hinnerup

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	5
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for ABF Aneskilde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

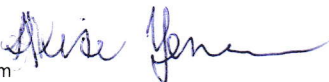
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 12. april 2024

Bestyrelsen


Conny Carlsen
Formand
Birgit Høyer
Bestyrelsesmedlem
Bjarne Emil Rasmussen
Kasserer/sekretær
Alice Jensen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. april 2024.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i ABF Aneskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Aneskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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

ABF Aneskilde har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, og 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 12. april 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Tim Dürr Nielsen

statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

ABF Aneskilde
Aneskilde 7B, Søften
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29 48 53 05
Etableret: 14. juli 1984
Hjemsted: Favrskov Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.041.700
Andelshavere: 11

Ejendommen

Matrikelnr: 13F Søften By, Søften

Bestyrelse

Conny Carlsen, Formand
Birgit Høyer, Bestyrelsesmedlem
Bjarne Emil Rasmussen, Kasserer/sekretær
Alice Jensen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Bestyrelsen har i regnskabsåret 2022 haft ansvaret for at administrere ejendommen matr. nr. 13 F, Søften beliggende Aneskilde 7-20, Søften 8382 Hinnerup.

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der ingen handler med andelsbeviser.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Aneskilde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	310.800	310.800	310.801
Indtægter i alt	310.800	310.800	310.801
1 Ejendomsskat og forsikringer	-74.701	-74.146	-72.208
2 Forbrugsafgifter	-24.846	-30.714	-24.013
3 Vedligeholdelse, løbende	-26.473	-30.000	-107.038
4 Administrationsomkostninger	-51.254	-54.800	-55.017
Foreningsomkostninger	-5.000	-5.000	-5.000
Omkostninger i alt	-182.274	-194.660	-263.276
Resultat før finansielle poster	128.526	116.140	47.525
Finansielle indtægter	128	0	0
5 Finansielle omkostninger	-95.603	-91.052	-96.897
Finansielle poster netto	-95.475	-91.052	-96.897
Årets resultat	33.051	25.088	-49.372
Forslag til resultatdisponering:			
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-157.600
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	33.051	25.088	108.228
Disponeret i alt	33.051	25.088	-49.372
Årets resultat	33.051	25.088	-49.372
Betalte prioritetsafdrag	-22.546	-22.546	-22.052
Likviditetsresultat i alt	10.505	2.542	-71.424

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
6 Ejendom		12.680.000	12.730.000
Materielle anlægsaktiver i alt		12.680.000	12.730.000
Anlægsaktiver i alt		12.680.000	12.730.000
Omsætningsaktiver			
Periodeafgrænsningsposter		10.362	7.807
Tilgodehavender i alt		10.362	7.807
Likvide beholdninger		217.391	207.223
Omsætningsaktiver i alt		227.753	215.030
Aktiver i alt		12.907.753	12.945.030

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Andelsindskud	1.041.700	1.041.700
	Reserve for opskrivning af ejendom	8.996.800	9.046.800
	Overført resultat m.v.	-399.052	-432.103
	Egenkapital før andre reserver	9.639.448	9.656.397
	Egenkapital i alt	9.639.448	9.656.397
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.230.254	3.248.788
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.230.254	3.248.788
	Kortfristet del af langfristet gæld	23.050	22.545
	Forudbetalt boligafgift	0	2.300
	Anden gæld	15.001	15.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.051	39.845
	Gældsforpligtelser i alt	3.268.305	3.288.633
	Passiver i alt	12.907.753	12.945.030
8	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
9	Nøgleoplysninger		
10	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	58.446	58.446	56.905
Forsikringer	16.255	15.700	15.303
	74.701	74.146	72.208
2. Forbrugsafgifter			
Renovation og vand	24.846	30.714	24.013
	24.846	30.714	24.013
3. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer	23.913	24.000	106.663
Diverse	2.560	6.000	375
	26.473	30.000	107.038
4. Administrationsomkostninger			
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	18.500	19.000	18.500
Gebyrer m.v.	1.038	1.850	898
Kontorartikler	98	100	64
Kontingenter	11.638	15.000	15.224
Bestyrelsesmøder og andre møder	643	1.000	506
Gaver og blomster	419	400	200
Webhotel	1.620	0	1.500
Valuarvurdering	17.250	17.250	18.125
Kursus	0	200	0
Småanskaffelser	48	0	0
	51.254	54.800	55.017

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
5. Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	0	0	655
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	4.517	0	4.517
Renter og bidrag, LR Realkredit, H. 2.640.000	69.960	70.000	69.960
Renter og bidrag, LR Realkredit, H. 850.000	21.126	21.052	21.765
	95.603	91.052	96.897

6. Materielle anlægsaktiver

	Ejendom
Kostpris 1. januar	3.683.200
Kostpris 31. december 2023	3.683.200
Opskrivninger 1. januar	9.046.800
Opskrivninger 31. december 2023	9.046.800
Årets af- og nedskrivninger	-50.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	12.680.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	7.600.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2023 i henhold til vurdering af 14. marts 2024 af ejendomsmægler og valuar Nordicals. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2023 udgør 7.600.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Noter

				31/12 2023	31/12 2022
7. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kurs-værdi		
LR Realkredit, H. 2.640.000	69.960	0	2.161.500	2.640.000	2.640.000
LR Realkredit, H. 850.000	21.126	22.545	621.784	721.703	744.249
Amortiseret kurstab	0	0	0	-108.399	-112.916
Pantebrevsrestgæld				3.253.304	3.271.333
Prioritetsgæld i alt	91.086	22.545	2.783.284	3.253.304	3.271.333
Betalte renter	91.086				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	23.050	22.545
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.230.254	3.248.788
	3.253.304	3.271.333

8. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.253 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 12.680 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten på kr. 3.233.000, som skal tilbagebetales ved opløsning af foreningen.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

9. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ABF Aneskilde anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	781	11	781
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	I alt	781	11	781

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.680.000	16.236

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	25.900	* 12 /	781
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	781
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	781

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-263	-63	42

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	12.944		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.893		
K3	Teknisk andelsværdi	16.837		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	350	137	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	350	137	34
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	28	28	29

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.731	9.731
Valuarvurdering	16.236	16.236
Anskaffelsessum (kostpris)	4.716	4.716
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.893	3.893
Foreslået andelsværdi	12.944	12.944
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		398
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		32
Afdrag		8
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

10. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	9.639.448
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.253.304
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.783.284
	10.109.468

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 14. marts 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.041.700
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	9,7048
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17-04-2023)	9,51
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
10	92.160	921.600	894.392	8.943.924
1	120.100	120.100	1.165.544	1.165.544
11	212.260	1.041.700	2.059.936	10.109.468

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.