

**Andelsboligforeningen
Gadekæret
2640 Hedehusene**

Administrator:
Advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 423
2640 Hedehusene

CVR.nr.
26 27 43 46

Årsrapport 2023

Efterfølgende årsrapport er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling, den *10/4* 2024.



Dirigent

15659 lj

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for året 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	14
Noter Resultatopgørelsen	15-16
Noter Balance	17-18
Nøgleoplysninger	19-21
Beregning af andelsværdi 2023	22

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen: Gadekæret Beliggende: Ved Gadekæret 1-18 2640 Hedehusene Matr.nr.: 8 AX, Fløng By CVR-nr.: 26 27 43 46 Hjemsted: Hedehusene Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023
Bestyrelse	Henning Baastrup formand Leif Bentsen Britta Bastholm Svend Møller Jesper Klitsgaard
Administrator	Advokatfirmaet Ternstrøm Hovedgaden 423 2640 Hedehusene
Revision	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg
Pengeinstitut	Jyske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsespåtegning:

Bestyrelsen har aflagt årsrapporten 2023 for Andelsboligforeningen Gadekæret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2023.

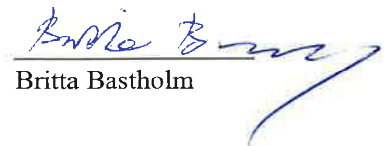
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 29. februar 2024

Bestyrelsen:


Henning Baastrup


Leif Bentsen


Britta Bastholm


Svend Møller


Jesper Klitsgaard

Administratorpåtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gadekæret skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Hedehusene, den 29. februar 2024

Administrator:


Advokatfirmaet Ternstrøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Gadekæret:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 også 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Vordingborg, den 29. februar 2024

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

Lotte Jensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gadekæret er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter:

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster:

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital:

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver:

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter:

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Nøgletalsoplysninger:

Nøgletalsoplysningerne, der fremgår af note 15, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for året 2023

<u>Note</u>		ej revideret		<u>Faktisk</u> <u>2022</u>
		<u>Faktisk</u> <u>2023</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u>	
	Indtægter:			
1	Indtægter, andelshavere	1.239.117	1.239.000	1.232.146
	INDTÆGTER I ALT	<u>1.239.117</u>	<u>1.239.000</u>	<u>1.232.146</u>
	Omkostninger:			
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	212.066	219.000	210.954
3	Renholdelse og udenomsarealer	51.833	20.000	48.518
4	Vedligeholdelse, løbende	55.880	50.000	136.750
5	Administrationsomkostninger	87.606	80.000	74.668
	OMKOSTNINGER I ALT	<u>407.385</u>	<u>369.000</u>	<u>470.890</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	831.732	870.000	761.256
6	Finansielle indtægter	1.404	0	1.859
7	Finansielle omkostninger	-157.584	-158.000	-168.253
	Finansielleposter, netto	<u>-156.180</u>	<u>-158.000</u>	<u>-166.394</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>675.552</u>	<u>712.000</u>	<u>594.862</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	220.000	220.000	140.000
	Overført til reserve, vedligeholdelse havestuer	17.100	17.000	17.100
	Betalte afdrag prioritetslån	436.935	437.000	433.978
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.517	38.000	3.784
	Diponeret i alt	<u>675.552</u>	<u>712.000</u>	<u>594.862</u>
	Likviditetsresultat			
	Årets Resultat	675.552	712.000	594.862
	Betalte prioritetsafdrag	-436.932	-437.000	-433.978
	Amortiserede låneomkostninger	938	0	938
	Likviditetsresultat i alt	<u>239.558</u>	<u>275.000</u>	<u>161.822</u>

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
8 Ejendommen	21.380.000	21.380.000
	<u>21.380.000</u>	<u>21.380.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.380.000
 Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
	1.071	23.020
9 Varmeregnskab	-6	29.847
10 Vandregnskab	-44	4.748
	0	30.637
	<u>1.021</u>	<u>88.252</u>
	Tilgodehavender i alt	88.252
 Likvide beholdninger:		
	717.933	1.507.450
	750.000	0
	317.997	316.867
	<u>1.785.930</u>	<u>1.824.317</u>
	Likvide beholdninger i alt	1.824.317
	<u>1.786.951</u>	<u>1.912.569</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.912.569
	<u>23.166.951</u>	<u>23.292.569</u>
	AKTIVER I ALT	23.292.569

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Passiver:		
Andelsindskud	4.276.001	4.276.001
Overført resultat m.v.	4.746.427	4.307.975
	9.022.428	8.583.976
 Andre reserver:		
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	124.934	107.834
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	1.503.982	1.283.982
	1.628.916	1.391.816
Andre reserver i alt	1.628.916	1.391.816
 Egenkapital	 10.651.344	 9.975.792
 Gældsforpligelse:		
11 Prioritetslån inkl. finansielle instrumenter	12.437.422	12.873.420
Slutfregning solgte andele	0	421.470
9 Varmeregnskab	41.335	0
12 Øvrig gæld	36.850	21.887
	12.515.607	13.316.777
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.515.607	13.316.777
 PASSIVER I ALT	 23.166.951	 23.292.569
 13 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
14 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	4.276.001	4.276.001
	<u>4.276.001</u>	<u>4.276.001</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	4.307.975	3.870.213
Overført til andre reserver	-237.100	-157.100
Overført fra årets resultat	675.552	594.862
	<u>4.746.427</u>	<u>4.307.975</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.022.428</u>	<u>8.583.976</u>
Reserve for vedligeholdelse af havestuer jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	107.834	90.734
Overført fra "overført resultat"	17.100	17.100
	<u>124.934</u>	<u>107.834</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.283.982	1.266.857
Reserveret i året	220.000	140.000
Anvendt i året	0	-122.875
	<u>1.503.982</u>	<u>1.283.982</u>
Andre reserver	<u>1.628.916</u>	<u>1.391.816</u>
Egenkapital i alt	<u>10.651.344</u>	<u>9.975.792</u>

Noter Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	<u>Faktisk</u> <u>2023</u>	ej revideret	<u>Faktisk</u> <u>2022</u>
		<u>Budget</u> <u>2023</u>	
1 Indtægter			
Boligafgift	1.222.017	1.222.000	1.127.016
Fællesudgifter	0	0	88.030
Øvrige indtægter, vedligeholdelse udestuer	17.100	17.000	17.100
	1.239.117	1.239.000	1.232.146
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	98.644	98.000	95.958
Renovation	48.942	46.000	43.908
Forsikring	35.845	35.000	33.633
Vand- og varme fælleshuset	14.483	20.000	18.467
Elforbrug (fællesarealer)	12.673	20.000	18.988
Elforbrug (ladestander)	6.472	0	0
-opkrævning elforbrug	-4.993	0	0
	212.066	219.000	210.954
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	0	0	660
Pasning af grønne arealer	32.903	0	33.194
Diverse renholdelsesudgifter	18.930	20.000	14.664
	51.833	20.000	48.518
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af maskiner og brændstof	2.288	0	5.569
Blikkenslager- og VVS arbejde	16.582	0	1.408
Elinstallatørarbejde	3.322	0	4.117
Tømrer- og snedkerarbejde	220	0	0
Energimærker	995	0	0
Låseservice	1.650	0	0
Diverse fælleshuset	2.916	0	8.736
Diverse vedligeholdelse	1.876	50.000	12.546
Småanskaffelser	26.031	0	13.741
Opsat ladestander	0	0	90.633
Asfaltering	0	0	122.875
Anvendt af henlæggelse til vedligeholdelse	0	0	-122.875
	55.880	50.000	136.750

Noter Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk <u>2023</u>	ej revideret Budget <u>2023</u>	Faktisk <u>2022</u>
5 Administrationsomkostninger			
Administratorhonorar	42.287	45.000	38.337
Regnskabsmæssig assistance og revision	11.625	12.000	11.250
Porto, gebyrer bank og nets m.v.	4.792	3.000	3.375
Kontorartikler	2.004	0	1.230
Administrationsomkostninger	<u>60.708</u>	<u>60.000</u>	<u>54.192</u>
Serviceabonm. hjertestarter	3.750	0	0
Kontingent ABF	4.176	4.000	3.996
Annoncer	0	0	3.000
Internet fælleshus	2.772	0	0
Møder, generalforsamling og fællesarbejdsdag	15.343	15.000	12.861
Gaver og blomster	293	500	327
Kørselsgodtgørelse	564	500	292
Foreningsomkostninger	<u>26.898</u>	<u>20.000</u>	<u>20.476</u>
	<u>87.606</u>	<u>80.000</u>	<u>74.668</u>
6 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	1.404	0	1.859
	<u>1.404</u>	<u>0</u>	<u>1.859</u>
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgift Jyske Bank	0	0	3.658
Renteudgift Jyske Realkredit	156.646	158.000	161.996
Renteudgift Nykredit	0	0	1.661
Amortiserede låneomkostninger	938	0	938
	<u>157.584</u>	<u>158.000</u>	<u>168.253</u>

Noter Balance

<u>Note</u>	<u>Faktisk</u> <u>2023</u>	<u>Faktisk</u> <u>2022</u>
8 Ejendommen		
Kostpris primo	21.380.000	21.380.000
Kostpris ultimo	21.380.000	21.380.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.380.000	21.380.000
Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2020	28.000.000	28.000.000
9 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-183.600	-149.600
Varmeomkostning	142.259	179.447
	-41.341	29.847
10 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-47.520	-47.520
Vandomkostning	47.476	52.268
	-44	4.748
11 Prioritetslån inkl. finansielle instrumenter		
	Renter og	Afdrag i
	bidrag kr.	året kr.
		Kursværdi/ basisværdi
Prioritetsgæld		kr.
Jyske Realkredit	156.646	436.935
Ammortiserede låneomkostninger		9.491.460
		12.464.606
		-27.184
Prioritetsgæld i alt	156.646	436.935
		9.491.460
		12.437.422
		12.873.420
Specifikation af prioritetsgæld:		
Kort del af gæld (under 1 år)		439.913
Lang del af gæld (mere end 1 år)		436.936
		12.024.693
		12.464.606
		12.901.542
Restgæld efter 5 år, afrundet		10.235.883
		10.686.883
Jyske Realkredit, kontantlån, Hovedstol kr. 14.197.000, Kursværdi kr. 9.491.460, rente 0,6798%, restløbetid 26 år		

Noter Balance

<u>Note</u>	Faktisk <u>2023</u>	Faktisk <u>2022</u>
12 Øvrig gæld		
Revision og regskabsmæssig assistance	11.625	11.250
Ørsted	3.854	5.159
Udlæg bestyrelse	3.935	0
Andel Energi	17.436	0
Øvrige gældsposter	0	5.478
	36.850	21.887

13 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til Jyske Realkredit er der følgende
 Pantebrev kr. 14.197.000 med pant i ejendommen, matr. nr.:
 8 AX, Fløng By.
 Afgiftpantebreve kr. 1.256.000 med pant i ejendommen,
 matr. nr.: 8 AK, Fløng By.
 Afgiftspantebreve indestår alene med henblik på evt.
 anvendelse af tinglysningsafgift.

14 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Støtte fra stat/kommune

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af
 andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.285.780,79,
 jf. § 160 i lov almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg
 af andelsboligforeningens ejendom eller ved
 sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser
 med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garantier for andelshaverne.

Nøgleoplysninger

Note

15 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

		Ultimo 2023	Ult. 2022	Ult. 2021
		Antal	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	18	1.315	1.315
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	18	1.315	1.315

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	21.293

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.628.916	1.238,7

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,82

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. /m2
H1	Boligafgift	103.260	12	1.315	942,3
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	0	0,0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	0	0,0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr./m2	2022 kr./m2	2021 kr./m2
J	Årets resultat pr. andels- m2 de sidste tre år	513,7	452,4	540,8

	Sæt kryds	Kr./m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.840	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.159	Gældsforpligtelse jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	14.999	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 kr./m2	2022 kr./m2	2021 kr./m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	42,5	104,0	19,9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	0,0	0,0
M3	Vedligeholdelse i alt	42,5	104,0	19,9

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen minus gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	41,46

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023 kr./m2	2022 kr./m2	2021 kr./m2
R	Årets afdrag pr. andelsm2 de sidste 3 år	332,3	330,0	327,8

Beregning af andelsværdi 2023

Note

- 16 I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, skal der oplyses om andelenes værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Andelenes værdi kan opgøres efter følgende 3 principper:

Metode: 1	Ejendommens anskaffelsespris	21.380.000
Metode: 2	Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom	0
Metode: 3	Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, 2020	28.000.000

Bestyrelsen foreslår at metode 3 anvendes til værdiansættelse af andelsværdien.

Beregning af andelsværdien:

Metode 3: Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, 2020

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Andelsforeningens formue	9.022.428	8.583.976
Anskaffelsessum tilbageført	-21.380.000	-21.380.000
Ejendomsvurdering 31/12 2012	28.000.000	28.000.000
	<u>15.642.428</u>	<u>15.203.976</u>
Prioritetsgæld nominel	12.437.422	12.873.420
Prioritetsgæld kursværdi	-9.491.460	-9.189.106
Nedsættelse af andelsværdi (så andelskronen svarer til tidligere års andelskrone tillagt årets afdrag)	-7.281.692	-8.018.527
	<u>11.306.698</u>	<u>10.869.763</u>
Oprindeligt indskud	4.276.001	4.276.001
	<u>4.276.001</u>	<u>4.276.001</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>2,6442</u>	<u>2,5420</u>

Andelsværdien:

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud I alt</u>	<u>Oprindeligt indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype</u>	<u>Værdi 31/12 2023</u>	<u>Værdi 31/12 2022</u>
2 (nr. 14 & 15)	382.048	191.024	505.110	1.010.220	971.181
4 (nr. 5-7-9 & 12)	822.872	205.718	543.964	2.175.857	2.091.773
1 (nr. 3)	220.412	220.412	582.818	582.818	560.296
1 (nr. 2)	235.107	235.107	621.675	621.675	597.651
5 (nr. 1-6-13-16 & 17)	1.249.005	249.801	660.529	3.302.647	3.175.020
2 (nr. 4 & 11)	528.990	264.495	699.384	1.398.767	1.344.713
3 (nr. 8-10 & 18)	837.567	279.189	738.238	2.214.713	2.129.128
	<u>4.276.001</u>			<u>11.306.698</u>	<u>10.869.763</u>