

Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed

Nørregade 1, 1. th.
3300 Frederiksværk
CVR-nr. 17524305

ANDELSBOLIGFORENINGEN FYRREHEGNET

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 25. april 2024

Vedtaget andelskrone

Dirigent Hanne Bjergsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Fyrrehegnet Fyrrehegnet 5 - 43 3390 Hundested CVR-nr.: 32 24 57 81 Hjemsted: Halsnæs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Jacobsen, formand Jan Knudsen, næstformand Birthe Bang, kasserer Stine Lindberg, sekretær Kristina Schou, bestyrelsesmedlem
Administrator	Advodan Glostrup Ejendomsadministration Glostrup Torv 6-10 2600 Glostrup
Revision	Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Fyrrehegnet.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

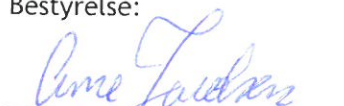
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

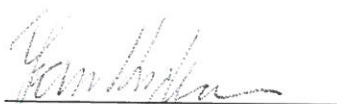
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 29. februar 2024

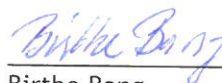
Bestyrelse:



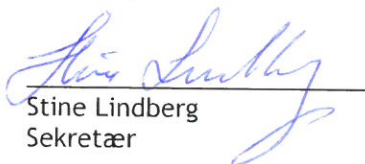
Arne Jacobsen
Formand



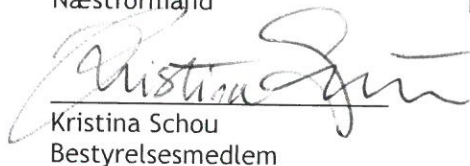
Jan Knudsen
Næstformand



Birthe Bang
Kasserer



Stine Lindberg
Sekretær



Kristina Schou
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Fyrrehegnet

Konklusion

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

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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

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.

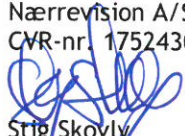
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksværk, den 29. februar 2024

Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 17524305


Stig Skovly
Registreret revisor
MNE-nr. mne18146

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Fyrrehegnet 5 - 43 i Hundested.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. - 164.743 og egenkapitalen før andre reserver udgør kr. 28.039.089.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fyrrehegnet for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskuds-betingelserne

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en eksternt vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" 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 og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). 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 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 13-14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		768.000	768.000	768.000
Øvrige indtægter.....	1	2.900	3.300	3.300
INDTÆGTER.....		770.900	771.300	771.300
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-231.320	-226.159	-220.341
Forbrugsafgifter.....	3	-75.541	-69.490	-69.463
Fælles drift.....	4	-4.181	-4.500	-4.069
Vedligeholdelse løbende.....	5	-159.650	-146.856	-110.669
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-237.500	0	0
Administrationsomkostninger.....	7	-107.984	-102.793	-110.576
OMKOSTNINGER.....		-816.176	-549.798	-515.118
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-45.276	221.502	256.182
Andre finansielle indtægter.....	8	4.535	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	9	-124.002	-121.502	-128.071
Finansielle poster.....		-119.467	-121.502	-128.071
ÅRETS RESULTAT.....		-164.743	100.000	128.111
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Henlagt af årets overskud.....		100.000	0	100.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-237.500	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		-27.243	100.000	28.111
DISPONERET I ALT.....		-164.743	100.000	128.111

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		34.000.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	10	34.000.000	33.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		34.000.000	33.000.000
Tilgode ifm. andelssalg.....		0	6.125
Tilgodehavender.....		0	6.125
Likvide beholdninger.....	11	2.369.839	1.172.216
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.369.839	1.178.341
AKTIVER.....		36.369.839	34.178.341

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		3.747.900	3.747.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.260.500	14.260.500
Overført resultat.....		9.030.689	9.310.081
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		28.039.089	27.318.481
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		262.500	400.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		262.500	400.000
ANDRE RESERVER.....		262.500	400.000
EGENKAPITAL.....		28.301.589	27.718.481
Prioritetsgæld.....	12	6.676.801	6.424.653
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.676.801	6.424.653
Bolig nr. 12, Fyrrehegnet 27.....		1.362.624	16.375
Skyldige omkostninger/fakturaer.....	13	28.825	18.832
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.391.449	35.207
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.068.250	6.459.860
PASSIVER.....		36.369.839	34.178.341
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital		
Primo.....	3.747.900	3.747.900
	3.747.900	3.747.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	14.260.500	14.260.500
Årets tilgang.....	1.000.000	0
	15.260.500	14.260.500
Overført resultat mv.		
Primo.....	9.310.080	8.485.192
Overførsel til/fra andre poster.....	-100.000	-100.000
Rest af årets resultat.....	-179.391	924.889
	9.030.689	9.310.081
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	28.039.089	27.318.481
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	400.000	300.000
Henlagt af årets overskud.....	100.000	0
Årets regulering.....	-237.500	100.000
	262.500	400.000
Andre reserver (ikke bunden).....	262.500	400.000
ANDRE RESERVER.....	262.500	400.000
EGENKAPITAL.....	28.301.589	27.718.481

NOTER

	Regnskab 2023 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Øvrige indtægter				
Ventelistegebyrer.....	2.900	3.300	3.300	1
	2.900	3.300	3.300	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	144.653	143.616	143.616	
Internetsforsikringer.....	860	860	860	
Bygningsforsikring.....	39.750	39.683	29.808	
Forsikring selvrisko.....	4.057	0	4.057	
Kontingent vejlaug.....	42.000	42.000	42.000	
	231.320	226.159	220.341	
Forbrugsafgifter				3
Vandforbrug.....	1.674	1.600	1.573	
Renovation.....	73.867	67.890	67.890	
	75.541	69.490	69.463	
Fælles drift				4
Forsikringer, ejendomsfunktionær.....	4.181	4.500	4.069	
	4.181	4.500	4.069	
Vedligeholdelse løbende				5
Blikkenslager.....	1.544	0	1.500	
Murer.....	6.619	0	9.720	
Tømrer og snedker.....	0	0	24.785	
Elektriker.....	1.213	0	108	
Maler.....	3.919	0	1.161	
Låseservice.....	0	0	656	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	3.125	0	0	
Etablering af hæk.....	62.546	56.000	0	
Serviceaftale Gastech og energimærke.....	54.360	43.000	51.480	
Grønne områder (græsslåning, træfældning mv).....	26.324	25.000	21.259	
Diverse vedligeholdelse.....	0	22.856	0	
	159.650	146.856	110.669	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Udskriftning beklædning gavle.....	237.500	0	0	
	237.500	0	0	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	28.441	28.441	25.851	
Revision.....	30.650	25.000	25.000	
Advokat.....	0	0	13.725	
ABF kontingent.....	4.640	4.500	4.440	
Kontorartikler mv.....	2.175	9.000	7.077	
Diverse gebyrer, NETS, bank mm.....	3.487	2.500	2.231	
Telefon og internet.....	12.185	3.000	2.721	
WEB/hjemmeside.....	3.852	3.852	3.420	
Handelsværdiurdering.....	7.500	7.500	7.500	
Generalforsamling.....	8.137	9.000	8.899	
Diverse beboer aktiviteter.....	6.917	10.000	9.712	
	107.984	102.793	110.576	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	4.535	0	0	
	4.535	0	0	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	0	-2.500	4.562	
Prioritetsrenter.....	124.002	124.002	123.509	
	124.002	121.502	128.071	
Materielle anlægsaktiver				10
			Grunde og byg- ninger	
Kostpris 1. januar 2023.....			18.739.500	
Kostpris 31. december 2023.....			18.739.500	
Opskrivninger 1. januar 2023.....			14.260.500	
Årets opskrivninger.....			1.000.000	
Opskrivninger 31. december 2023.....			15.260.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			34.000.000	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 18.739.500 kr.

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Likvide beholdninger			11	
Nykredit Bank 8117 267 3686.....	1.765.216	1.164.164		
Nykredit Bank 8117 000 186 390.....	4.623	8.052		
Nykredit Bank 8117 1645 581.....	600.000	0		
	2.369.839	1.172.216		
Prioritetsgæld			12	
	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit Realkredit nom. 3.071.000, 2,0% p.a.....	2.541.253	79.846	2.692.469	2.692.469
Nykredit Realkredit nom. 4.000.000, 0,5039% p.a.	3.883.400	44.156	3.984.332	3.984.332
	6.424.653	124.002	6.676.801	6.676.801
			2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			6.676.801	6.424.653
			6.676.801	6.424.653
Restgæld efter 5 år, afrundet.....			6.880.727	6.424.653
Informationer om indregnede lån				
Tekstafsnit				
Skyldige omkostninger/fakturaer				13
Kreditører.....			28.825	18.832
			28.825	18.832
Eventualposter mv.				14
Eventualforpligtelser				
Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring jf. foreningens vedtægter § 29, stk. 5. Forsikringen lyder for året kr. 500.000 pr. formuetaab, maksimalt kr. 1.000.000 pr. år.				
Foreningen har modtaget støtte til etablering af foreningen med kr. 6.115 tkr. Heraf udgør den kommunale andel 612 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.				

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15
Tekstafsnit	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.677 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 34.000 tkr.	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
		Antal BBR Areal m ²		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.908	1.908	1.908
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.908	1.908	1.908

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.000.000	17.820	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	262.500	138	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	403
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	111	67	-86

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.696
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.987
K3	Teknisk andelsværdi	17.683

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	58	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renove- ring	0	0	124
M3	Vedligeholdelse i alt	26	58	208

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 28.039.089.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	18.739.500
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	34.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	0

Ejendommen blev den 22. januar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Vurderinger.dk v/Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 34.000.000 pr. 31. december 2023.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		28.039.089
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	34.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>34.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.676.801	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.676.801</u>	0
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		28.039.089
	<u>28.039.089</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	3.747.900	7,4813

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{28.039.089}{3.747.900} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 7,4813, svarende til 14.695,54 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
20	187.395	3.747.900	1.401.954	28.039.089