



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Andelsboligforeningen Søkparken afd. 5

Søkparken 147, 6230 Rødokro

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. april 2024.

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Søparken afd. 5
Søparken 147
6230 Rødekro

CVR-nr.: 34 14 58 22
Hjemsted: Aabenraa Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.436.600
Andelshavere: 16

Bestyrelse

Iver Mørk Jensen, Formand
Sara Hansen, Kasserer
Jonas Uekermann, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørreport 3
6200 Aabenraa

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5.

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.

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.

Rødekro, den 11. april 2024

Bestyrelsen

Iver Mørk Jensen
Formand

Sara Hansen
Kasserer

Jonas Uekermann
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. april 2024.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søparken afd. 5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 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

Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 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 den 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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aabenraa, den 11. april 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35

Jesper Rosenvinge

Statsaut. revisor

mne45950

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8 bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.). 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

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsindtrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v., i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balance dagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Boligafgift	874.302	874.300	830.113
1 Øvrige indtægter	5.500	0	10.574
Indtægter i alt	879.802	874.300	840.687
2 Ejendomsskat og forsikringer	-52.810	-54.000	-48.503
3 Forbrugsafgifter	-68.593	-69.800	-46.593
4 Vedligeholdelse, løbende	-15.811	-15.000	-14.096
5 Administrationsomkostninger	-42.715	-31.000	-35.485
Omkostninger i alt	-179.929	-169.800	-144.677
Resultat før finansielle poster	699.873	704.500	696.010
6 Finansielle indtægter	3.972	0	934
7 Finansielle omkostninger	-514.268	-530.000	-535.205
Finansielle poster netto	-510.296	-530.000	-534.271
Årets resultat	189.577	174.500	161.739
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	75.000	75.000	75.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	61.941	43.398	20.166
Disponeret i alt	136.941	118.398	95.166
Årets resultat	189.577	174.500	161.739
Betalte prioritetsafdrag	-52.636	-56.102	-66.573
Likviditetsresultat i alt	136.941	118.398	95.166

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>12.235.000</u>	<u>12.235.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.235.000</u>	<u>12.235.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.235.000</u>	<u>12.235.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.583</u>	<u>1.730</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.583</u>	<u>1.730</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.441.160</u>	<u>1.299.323</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.442.743</u>	<u>1.301.053</u>
	Aktiver i alt	<u>13.677.743</u>	<u>13.536.053</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	2.436.600	2.436.600
Overført resultat m.v.	877.878	958.002
Egenkapital før andre reserver	3.314.478	3.394.602
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	855.505	780.505
Andre reserver	855.505	780.505
Egenkapital i alt	4.169.983	4.175.107
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	9.436.096	9.289.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.436.096	9.289.844
Kortfristet del af langfristet gæld	51.914	56.102
Gæld til lejere	4.750	0
11 Anden gæld	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.664	71.102
Gældsforpligtelser i alt	9.507.760	9.360.946
Passiver i alt	13.677.743	13.536.053
12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.436.600	2.436.600
	2.436.600	2.436.600
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	936.949	916.783
Restandel af årets resultat	61.941	20.166
Regulering 3	963.408	910.771
Renteswap til dagsværdi, primo	-889.719	-2.954.303
Årets regulering af renteswap til dagsværdi	-194.701	2.064.585
	877.878	958.002
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	780.505	705.505
Reserveret i året	75.000	75.000
	855.505	780.505
Egenkapital i alt	4.169.983	4.175.107

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	5.500	0	10.000
Påkravsgebyr	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>574</u>
	<u>5.500</u>	<u>0</u>	<u>10.574</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	21.919	22.000	21.886
Forsikringer	<u>30.891</u>	<u>32.000</u>	<u>26.617</u>
	<u>52.810</u>	<u>54.000</u>	<u>48.503</u>
3. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	2.939	3.800	3.814
Renovation	<u>65.654</u>	<u>66.000</u>	<u>42.779</u>
	<u>68.593</u>	<u>69.800</u>	<u>46.593</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse arealer	<u>15.811</u>	<u>15.000</u>	<u>14.096</u>
	<u>15.811</u>	<u>15.000</u>	<u>14.096</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
5. Administrationsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	3.500	1.500	1.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	22.500	15.000	15.000
Gebyrer m.v.	5.962	1.000	770
Kontorartikler	669	1.000	1.217
Kontingenter	4.381	3.700	3.552
Generalforsamling	1.879	1.500	1.434
Bestyrelsesmøder	306	0	0
Småanskaffelser	0	4.300	4.379
Forsikringer	3.118	3.000	2.733
EDB-udgifter	400	0	400
Energimærkning v/ salg af andele	0	0	4.500
	<u>42.715</u>	<u>31.000</u>	<u>35.485</u>
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	3.972	0	0
Indlånsrente, køber	0	0	934
	<u>3.972</u>	<u>0</u>	<u>934</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	356.323	100.000	98.556
Betaling vedrørende renteswap	157.945	430.000	430.212
Renter, pengeinstitutter	0	0	6.437
	<u>514.268</u>	<u>530.000</u>	<u>535.205</u>

Noter**8. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	12.235.000
Kostpris 31. december 2023	12.235.000
Opskrivninger 31. december 2023	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	12.235.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	16.300.000

9. Periodeafgrænsningsposter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Forudbetalt forsikring	1.583	1.730
	1.583	1.730

Noter

10. Gæld til realkreditinstitutter inkl. ikke finansielle instrumenter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit H: 7.347.000	100,3	15	0	310.407	7.347.000	7.347.000	0	7.371.906
Nykredit H: 2.020.000	100,3	15	52.636	45.916	1.056.590	1.056.590	51.914	1.060.172
Renteswap	100,0	5	0	157.945	1.084.420	1.084.420	0	1.084.420
			52.636	514.268	9.488.010	9.488.010	51.914	9.516.498

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Anden gæld		
Revisor	15.000	15.000
	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8404 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 12.235 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 214.318 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søparken afd. 5 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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:

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.520	1.520	16	1.520
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.520	1.520	16	1.520

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	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1994

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

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.300.000	10.724

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	855.505	563

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

Feltnr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	74.086	* 12 /	1.520	585
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.520	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.520	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		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	105	106	125

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	4.836
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.306
K3	Teknisk andelsværdi	10.142

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	9	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	9	10

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)	22

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	46	44	35

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.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.724	10.724
Anskaffelsessum (kostpris)	8.049	8.049
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	5.306	5.306
Foreslået andelsværdi	4.836	4.836
Reserver uden for andelsværdi	563	563
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		585

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	2
Øvrige omkostninger	22
Finansielle poster, netto	69
Afdrag	7
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>99</u>

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.314.478
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering fastholdt pr.	16.300.000
Ejendommens kostpris	-12.235.000
	<u>7.379.478</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.488.010
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.516.499
	<u>7.350.989</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.436.600</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>3,02</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2022)	<u>2,15</u>
--	-------------

Noter

14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	80	129.900	259.800	391.896	783.792
2	90	144.500	289.000	436.390	872.781
8	95	152.000	1.216.000	459.040	3.672.324
2	100	159.800	319.600	482.597	965.193
2	110	176.100	352.200	531.823	1.063.645
16	1.520	762.300	2.436.600	2.301.746	7.357.735

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

0	-1.674.300	0	6.746
---	------------	---	-------

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.