



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Holstebroparken
Holstebrovej 1 - 43
4200 Slagelse

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den ^{23/4} 2024

Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten 2023	15

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Holstebroparken
Holstebrovej 31
4200 Slagelse

CVR-nr: 30 28 80 33

Bestyrelse Britt Nielsen, formand
Annelise Korsgaard
Ida Nielsen
Martin Thøgersen
Svend Erik Christensen

Pengeinstitut Sparekassen Sjælland
Schweizerpladsen 6
4200 Slagelse

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Holstebroparken.

2023

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og 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 foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11. marts 2024

Bestyrelse



Britt Nielsen
Formand



Annelise Korsgaard



Ida Nielsen



Martin Thøgersen



Svend Erik Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holstebroparken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holstebroparken for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 perioden 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 i regnskabet

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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 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.

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. Fejlinformation 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 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.

DEN UAFLÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Slagelse, den 11. marts 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holstebroparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra salg af andele, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender samt kursgevinst ved indfrielse af lån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperioden resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidige 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, driftsført kurstab/-gevinst 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 (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år	0 %

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

"Andelsindskud" fra forenings medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat mv." 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 mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgletaloplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Vedtægterne bestemmer i §14, 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 prioritetsgæld.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt andre reserver. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregning af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Boligafgift fra andelshavere	1.537.800	1.504.800	1.504.800
Gebyrer ved handel	3.000	3.000	9.000
Ventelistegebyrer	5.000	5.000	3.000
Inventarsalg mv. fra fælleshus	0	0	300
Indtægter i alt	1.545.800	1.512.800	1.517.100
1 Ejendomsskat og forsikringer	-168.592	-161.000	-159.307
2 Drift af fælleshus	-39.730	-49.500	-23.682
3 Vedligeholdelse, løbende	-135.577	-191.000	-395.093
4 Administrationsomkostninger	-44.964	-48.000	-38.026
5 Øvrige foreningsomkostninger	-21.719	-24.000	-22.287
Afskrivninger m.v.	-18.239	-18.500	-18.239
Omkostninger i alt	-428.821	-492.000	-656.634
Resultat før finansielle poster	1.116.979	1.020.800	860.466
6 Finansielle indtægter	1.313.519	0	0
7 Finansielle omkostninger	-760.934	-705.000	-711.778
Finansiering i alt	552.585	-705.000	-711.778
Årets resultat	1.669.564	315.800	148.688
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til anden reserve	150.000	150.000	150.000
Frigivelse af hensættelse til anden reserve	-1.550.000	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	3.069.564	165.800	-1.312
Resultatdisponering i alt	1.669.564	315.800	148.688
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.669.564	315.800	148.688
Kursgevinst og låneomkostninger ved låneomlægning	-1.255.118	0	0
Betalt prioritetsafdrag	-179.295	-181.000	-177.923
Afskrivninger driftsmidler	18.239	18.500	18.239
Likviditetsresultat i alt	253.390	153.300	-10.996

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Ejendommen matr.nr. 21ip, Slagelse Markjorder (Ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 40.816.600)	32.824.885	32.824.885
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.158	26.397
	<u>32.833.043</u>	<u>32.851.282</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	32.833.043	32.851.282
Anlægsaktiver	32.833.043	32.851.282
9 Likvide beholdninger	1.788.936	2.112.588
Omsætningsaktiver	1.788.936	2.112.588
AKTIVER	34.621.979	34.963.870

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	6.600.000	6.600.000
Overført resultat m.v.	3.711.157	641.593
	<u>10.311.157</u>	<u>7.241.593</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til værdiforringelse af lån	0	950.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.014.022	1.014.022
Reserve til omlægning af lån	0	450.000
	<u>1.014.022</u>	<u>2.414.022</u>
Andre reserver i alt	1.014.022	2.414.022
Egenkapital	11.325.179	9.655.615
10 Prioritetsgæld	23.268.000	25.105.178
	<u>23.268.000</u>	<u>25.105.178</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.268.000	25.105.178
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	180.777
Revisorhonorar	28.800	28.000
Mellemregning med andelshavere	0	-5.700
	<u>28.800</u>	<u>203.077</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.800	203.077
Gældsforpligtelser	23.296.800	25.308.255
PASSIVER	34.621.979	34.963.870
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Beregning af andelsværdi		
13 Fastfrysning af ejendomsværdien		
14 Nøgleoplysninger		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
<i>Andelsindskud</i>		
Saldo primo	6.600.000	6.600.000
Andelsindskud	6.600.000	6.600.000
<i>Overført resultat m.v.</i>		
Overført overskud eller tab, primo	641.593	1.592.905
Overført til reserver	0	-950.000
Rest årets resultat	3.069.564	-1.312
Overført resultat m.v.	3.711.157	641.593
Egenkapital før andre reserver	10.311.157	7.241.593
<i>Reserveret til værdiforringelse af lån</i>		
Saldo primo	950.000	0
Årets tilgang	0	950.000
Årets afgang	-950.000	0
Reserveret til værdiforringelse af lån	0	950.000
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</i>		
Saldo primo	1.014.022	1.014.022
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.014.022	1.014.022
<i>Reserve til omlægning af lån</i>		
Saldo primo	450.000	300.000
Årets tilgang	150.000	150.000
Årets afgang	-600.000	0
Reserve til omlægning af lån	0	450.000
EGENKAPITAL	11.325.179	9.655.615

NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat og renovation	139.803	136.000	135.400
Forsikringer	28.789	25.000	23.907
	<u>168.592</u>	<u>161.000</u>	<u>159.307</u>
2 Drift af fælleshus			
Udlejning - fælleshus	-2.650	-5.000	-11.200
Udlejning - værelser	-3.350	-2.000	-2.300
El	5.733	10.000	6.758
Vand og varme	12.939	12.000	7.024
Gadelys	9.843	12.000	9.257
Vinduespudser	1.250	2.500	1.610
Vedligeholdelse	8.112	5.000	989
Småanskaffelser	7.853	15.000	11.544
	<u>39.730</u>	<u>49.500</u>	<u>23.682</u>
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	59.222	120.000	193.815
Vedligeholdelse installationer	50.789	40.000	197.559
Vedligeholdelse grønne områder	14.367	25.000	152
Vedligeholdelse og drift af driftsmidler	11.199	6.000	3.567
	<u>135.577</u>	<u>191.000</u>	<u>395.093</u>

NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
4 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	1.744	1.500	1.017
IT-udgifter	2.268	3.000	2.268
Netbanksforsikring	641	1.000	702
Småanskaffelser	396	5.000	250
Gaver og blomster	0	1.000	230
Porto og gebyrer	8.490	8.000	5.559
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.300	28.500	28.000
Honorar revisor, låneomlægning	3.125	0	0
	<u>44.964</u>	<u>48.000</u>	<u>38.026</u>
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling og mødeudgifter	2.968	2.000	2.252
Havedag og julefrokost	4.831	8.000	6.727
Arbejdsskadeforsikring	2.933	3.000	2.870
Kontingent ABF	5.924	6.000	5.704
Hjertestarter	5.063	5.000	4.734
	<u>21.719</u>	<u>24.000</u>	<u>22.287</u>
6 Finansielle indtægter			
Renteindtægter	6.674	0	0
Kursgevinst ved indfrielse af lån	1.306.845	0	0
	<u>1.313.519</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
7 Finansielle omkostninger			
Sparekassen Sjælland	0	5.000	9.464
Vestjysk Bank	0	0	1.306
Nykredit Bank	0	0	253
Låneomkostninger	51.727	0	0
Renter kreditforeningslån	709.207	700.000	700.755
	<u>760.934</u>	<u>705.000</u>	<u>711.778</u>
		2023	2022
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris, primo		91.195	91.195
Kostpris i alt		91.195	91.195
Af-/nedskrivninger, primo		-64.798	-46.559
Årets af-/nedskrivninger		-18.239	-18.239
Af-/nedskrivninger i alt		-83.037	-64.798
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>8.158</u>	<u>26.397</u>
9 Likvide beholdninger			
Kasse		881	3.440
Sparekassen Sjælland		399.500	1.329.885
Vestjysk Bank		619.794	319.902
Jyske Bank udbetalingskonto		3.344	0
Nykredit Bank, omlægning		765.417	459.361
		<u>1.788.936</u>	<u>2.112.588</u>

NOTER

	2023	2022
10 Prioritetsgæld		
Lån nr. 4 Nykredit	0	19.305.000
Lån nr. 6 Nykredit	0	5.980.955
Lån nr. 42 Jyske Realkredit	23.268.000	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	0	-180.777
	<u>23.268.000</u>	<u>25.105.178</u>

Lån nr. 42: Jyske Realkredit, tilpasningslån. Hovedstol kr. 23.268.000. Pålydende rente 1% p.a., inkonvertibel. Effektiv rente 2,81% p.a. Restløbetid 29 1/4 år. Lånet er afdragsfrit til 1/1 2034.

NOTER

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 23.268.000 og med restgæld kr. 23.268.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 kr. 32.824.885.

Gammel prioritetsgæld nom. kr. 25.854.000 med en restgæld på kr. 0 er pr. statusdagen fortsat sikret i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 kr. 32.824.885.

Foreningen har et ejerpantebrev i behold på nom. kr. 8.485.000 med pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi 31/12 2023 på kr. 32.824.885. Ejerpantebrevet anvendes ikke.

Eventualforpligtelser

Foreningen har ikke modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

NOTER

12 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller en anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering

Egenkapital 31/12 2023		10.311.157
Ejendom anskaffelsessum	-32.824.885	
Ejendom offentlig vurdering 1/10 2020	40.816.600	7.991.715
		<hr/>
Prioritetsgæld restgæld	23.268.000	
Prioritetsgæld kursværdi	-23.358.684	-90.684
		<hr/>
		18.212.188
		<hr/>
Værdi pr. indskudt andelskrone		2,76
		<hr/>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamling den 19/4 2023		2,45
		<hr/>
Fordeling på andele	Andels-	Offentlig
	kapital	vurdering
		Litra c
Maksimal værdi pr. andel (22 andele)	300.000	827.827
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.

NOTER

14 Nøgleoplysninger

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31/12 2023
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2023
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2023
Seneste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2023

B		31.12.2021 BBR Areal m ²	31.12.2022 BBR Areal m ²	31.12.2023 Antal	31.12.2023 BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.310	2.310	22	2.310
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	2.310	2.310	22	2.310

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

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

14 Nøgleoplysninger, fortsat

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		40.816.600	17.670
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.014.022	439
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,48%

G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	666
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets resultat (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	135	64	723

NOTER

14 Nøgleoplysninger, fortsat

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat	
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.884
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.311
K3	Teknisk andelsværdi	17.195
	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

M		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	80	171	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	80	171	59
	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%		

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29,03%
	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)

R		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	76	77	78