

**ANDELSBOLIGFORENINGEN GUNILSHØJ
GUNILSHØJVEJ 179-221
VIRKLUND
8600 SILKEBORG**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

(34. REGNSKABSÅR)

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Gunilshøj
CVR-nr. 14 62 04 94

Beliggende
Gunilshøjvej 179-221
8600 Silkeborg
Matr. Nr.
7ec Virklund By, Them

Bestyrelse
Hanne Lerche Sørensen, formand
Jakob Nielsen, sekretær
Lars M. Svendsen, kasserer

Revision
Blicher Revision og Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 25/5 2024

dirigent



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Gunilshøj, Silkeborg.

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 6 / 5 2024



Hanne Lerche Sørensen
formand



Jakob Nielsen
sekretær og næstformand



Lars M. Svendsen
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gunilshøj Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gunilshøj, Silkeborg 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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.

Silkeborg, den 6 / 5 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen
statsautoriseret revisor
mne33194

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gunilshøj for 2023 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Beregning af andelsværdi opgøres med basis i ejendommens offentlige ejendomsværdi med tillæg af indeksering efter nettoprisindekset i stedet for tidligere med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi uden tillæg af indeksering efter nettoprisindekset.

Praksisændringen har medført følgende konsekvens for årsregnskabet 2023:

Værdien pr. indskudt andelskrone er øget med kr. 1,1026.

Praksisændringen har ikke medført ændringer i foreningens egenkapital primo, egenkapital ultimo, årets resultat eller sidste års resultat.

Sammenligningstallene og nøgleoplysningerne er tilpasset i forbindelse med praksisændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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 tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og afkast af værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og bankgæld.

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksering af indekslån, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af 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 og 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 nutidsværdi af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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).

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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.

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 prioritetsgæld til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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. Justeringerne 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 2023

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
INDTÆGTER			
1 Boligafgifter	1.677.605	1.683.720	1.648.252
2 Andre indtægter	6.700	4.500	11.070
INDTÆGTER IALT	1.684.305	1.688.220	1.659.322
OMKOSTNINGER			
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	544.238	551.450	522.728
4 Håndværkerudgifter	216.041	303.000	207.785
5 Administrations- og foreningsomkostninger	179.981	172.000	210.523
OMKOSTNINGER IALT	940.260	1.026.450	941.036
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER			
	744.045	661.770	718.286
6 Finansielle indtægter	151.619	58.200	56.984
7 Finansielle omkostninger	-420.945	-421.500	-2.863.380
Finansielle poster netto	-269.326	-363.300	-2.806.396
ÅRETS RESULTAT	474.719	298.470	-2.088.110
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
8 Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	524.855	480.150	-2.242
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-216.040	-303.000	-207.785
Overført restandel af årets resultat	165.904	121.320	-1.878.083
DISPONERET IALT	474.719	298.470	-2.088.110
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat	474.719	298.470	-2.088.110
Indfrielse af renteswapaftale	0	0	1.586.641
Kursregulering værdipapirer	-80.332	0	589.101
Kurstab og låneomkostninger	0	0	216.559
Betalte prioritetsafdrag	-128.590	-129.000	-12.731
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	265.797	169.470	291.460

Balance pr. 31/12 2023

AKTIVER

Note	31/12 2023	31/12 2022
ANLÆGSAKTIVER		
Ejendom, anskaffelsespris (beliggende Gunilshøjvej 179-219, Silkeborg. Ejendomsværdi pr. 1/10 2020 udgør kr. 20.000.000)	18.645.949	18.645.949
ANLÆGSAKTIVER IALT	18.645.949	18.645.949
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Restancer, andelshavere	0	6.135
9 Andre tilgodehavender	50.660	35.594
Tilgodehavender	50.660	41.729
10 Værdipapirer	2.148.843	1.965.855
Værdipapirer	2.148.843	1.965.855
11 Likvide beholdninger	214.198	243.171
OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.413.701	2.250.755
AKTIVER IALT	21.059.650	20.896.704

Balance pr. 31/12 2023**PASSIVER**

Note	31/12 2023	31/12 2022
EGENKAPITAL		
Andelsindskud	3.712.800	3.712.800
Overført resultat m.v.	4.708.437	5.542.533
	8.421.237	9.255.333
Andre reserver		
Reserve for værdiregulering af ejendom	1.000.000	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.183.932	1.875.116
Andre reserver ialt	3.183.932	1.875.116
EGENKAPITAL IALT	11.605.169	11.130.449
GÆLDSFORPLIGTELSE		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
12 Prioritetsgæld	9.237.854	9.370.679
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	9.237.854	9.370.679
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
12 Prioritetsgæld	132.825	128.590
13 Øvrig gæld	83.802	266.986
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	216.627	395.576
GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	9.454.481	9.766.255
PASSIVER IALT	21.059.650	20.896.704
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2023

	31/12 2023	31/12 2022
Andelsindskud		
5 stk. à kr. 134.000	670.000	670.000
5 stk. à kr. 158.000	790.000	790.000
8 stk. à kr. 186.800	1.494.400	1.494.400
4 stk. à kr. 189.600	758.400	758.400
	3.712.800	3.712.800
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	5.542.533	6.853.616
Overført til reserve for værdiregulering af ejendom	-1.000.000	0
Overført fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	0	567.000
Rest af årets resultat	165.904	-1.878.083
	4.708.437	5.542.533
Egenkapital før andre reserver	8.421.237	9.255.333
Reserve for værdiregulering af ejendom		
Reserve primo	0	0
Overført fra "overført resultat"	1.000.000	0
	1.000.000	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.875.117	2.652.143
Overført til overført resultat m.v.	0	-567.000
Reserveret i året	524.855	-2.242
Anvendt i året	-216.040	-207.785
	2.183.932	1.875.116
Andre reserver	3.183.932	1.875.116
EGENKAPITAL I ALT	11.605.169	11.130.449

Noter til årsregnskabet

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
Husleje			
5 stk. à kr. 22.908 for 2023	114.540	114.540	123.540
5 stk. à kr. 27.672 for 2023	138.360	138.360	149.220
8 stk. à kr. 33.804 for 2023	270.432	270.432	291.648
4 stk. à kr. 34.704 for 2023	138.816	138.816	149.712
Husleje ialt	662.148	662.148	714.120
Bidrag til hensættelse til vedligeholdelse			
5 stk. à kr. 10.656 for 2023	53.280	53.280	53.280
5 stk. à kr. 12.876 for 2023	64.380	64.380	64.380
8 stk. à kr. 15.684 for 2023	125.472	125.472	125.472
4 stk. à kr. 16.128 for 2023	64.512	64.512	64.512
Bidrag til hensættelse til vedligeholdelse ialt	307.644	307.644	307.644
Fællesudgifter			
22 stk. à kr. 2.100 i 12 måneder	554.400	554.400	481.800
Fællesudgifter ialt	554.400	554.400	481.800
Kabel-TV			
Fuld pakke	29.375	30.000	35.685
Mellem pakke	11.880	11.880	14.880
Lille pakke	43.425	43.200	28.665
Kabel-TV ialt	84.680	85.080	79.230
Vandafgift			
Indbetalt aconto	74.840	74.448	68.550
Tilbagebetaling ifølge vandregnskab	-6.107	0	-3.092
Vandafgift ialt	68.733	74.448	65.458
BOLIGAFGIFTER IALT	1.677.605	1.683.720	1.648.252
<u>NOTE 2 ANDRE INDTÆGTER</u>			
Gebyr ventelisten, adkomst, arbejdsdage mv.	1.200	1.000	2.570
Gebyr for salg af andele	5.500	3.500	8.500
ANDRE INDTÆGTER IALT	6.700	4.500	11.070

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<u>NOTE 3 EJENDOMS- OG FORBRUGSUDGIFTER</u>			
Ejendomsskatter	252.820	253.000	245.933
Kloakbidrag	37.058	39.500	34.065
Renovation	51.352	51.400	50.832
Forsikringer	31.070	31.400	27.829
Elforbrug	4.345	5.000	6.537
Vandafgift	31.683	35.000	31.393
Kabel-TV	83.860	85.100	78.831
Græsslåning	18.961	19.000	17.394
Snerydning	17.869	18.000	13.576
Renholdelse	9.438	9.050	7.652
Øvrige fællesudgifter	5.782	5.000	8.686
EJENDOMS- OG FORBRUGSUDGIFTER IALT	544.238	551.450	522.728

NOTE 4 HÅNDVÆRKERUDGIFTER

Vedligeholdelse, maler	0	10.000	1.221
Vedligeholdelse, løbende, tømrer	110.627	150.000	107.830
Vedligeholdelse, murer	0	10.000	6.087
Vedligeholdelse, blikkenslager/VVS	0	8.000	11.511
Vedligeholdelse, el-installatør	0	5.000	4.268
Vedligeholdelse, gasfyr	58.594	50.000	70.430
Fællesarealer	16.195	20.000	6.438
Udskiftning inventar	0	25.000	0
Anden vedligeholdelse	30.625	25.000	0
HÅNDVÆRKERUDGIFTER IALT	216.041	303.000	207.785

NOTE 5 ADMINISTRATIONS- OG FORENINGSOMKOSTNINGER

Bestyrelseshonorar	89.000	89.000	86.000
Revision (incl. regnskabsmæssig assistance)	32.625	26.500	28.687
Rådgivningsmæssig assistance	0	0	42.875
Kontorartikler, kopier, porto	150	1.100	150
Bankgebyrer	9.751	8.000	7.945
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.749	2.000	1.728
Mindre nyanskaffelser	3.059	2.000	0
Mødeudgifter incl. kørsel mv.	11.982	11.000	10.885
Webhotel, telefon mv.	2.020	2.400	2.700
Gaver og blomster	5.584	4.500	5.061
Kontingenter	20.504	21.500	20.284
Andet	3.557	4.000	4.208
ADMINISTRATIONS- OG FORENINGS- OMKOSTNINGER IALT	179.981	172.000	210.523

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<u>NOTE 6 FINANSIELLE INDTÆGTER</u>			
Renter, pengeinstitutter	544	0	0
Renter, obligationer	63.396	45.000	44.926
Nykredit, erhvervskroner	14.177	14.200	13.172
Kurtage, køb værdipapirer	-1.748	-1.000	-697
Handelsrenter	-5.082	0	-417
Kursregulering obligationer	80.332	0	0
FINANSIELLE INDTÆGTER IALT	151.619	58.200	56.984

NOTE 7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Prioritetsrenter	420.945	421.000	467.296
Indfrielse af renteswapaftale	0	0	1.586.641
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	216.559
Nykredit erhvervskonto	0	0	38
Danske Bank erhvervskonto	0	500	3.674
Andre renter	0	0	71
Kursregulering obligationer	0	0	589.101
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	420.945	421.500	2.863.380

NOTE 8 OVERFØRT TIL RESERVE, VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN

Overført ifølge budget	307.644	307.644	307.644
Pristalsregulering	61.879	97.506	204.215
Engangsoverførsel	75.000	75.000	75.000
Kursregulering obligationer	80.332	0	-589.101
OVERFØRT TIL RESERVE, VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN IALT	524.855	480.150	-2.242

	2023	2022
<u>NOTE 9 ANDRE TILGODEHAVENDER</u>		
Udtrukne obligationer	9.607	5.928
Tilgodehavende renter	14.183	4.861
Forudbetalt kabel TV	23.903	21.120
Forudbetalt gasservice	2.787	0
Tilgodehavende vandafgift og vandafledning	180	2.251
Tilgodehavende erhvervskroner	0	1.434
ANDRE TILGODEHAVENDER IALT	50.660	35.594

	2023	2022
<u>NOTE 10 VÆRDIPAPIRER</u>		
Obligationer		
11.111 stk. Danske Invest "Fonde"	369.708	1.163.878
4 % Nykredit 2041	1.490	1.661
3½ % Nykredit DA 2044	12.922	12.963
3½ % Nykredit D 2044	14.316	14.498
2 % Nykredit 2024	6	319
3 % Nordea 2044	4.803	4.981
3½ % Nykredit DA 2047	1.788	1.752
3 % Nykredit DA 2047	8.761	8.599
2 % Nykredit DA 2037	30.672	31.560
3 % Realkredit 2034	8.954	9.795
3 % BRFKredit 2044	4.569	4.770
2 % Nykredit DA 2047	136.017	129.294
2½ % Nykredit DA 2047	24.147	23.440
2½ % RealkreditDK 2047	8.812	8.563
2 % Realkredit Danmark 2050	101.273	98.750
1,5 % BRFKredit 2050	70.571	68.862
1,5 % Nordea Kredit 2050	91.858	89.432
2 % RealkreditDK 2050	100.407	96.891
2 % Nykredit 2050	78.851	77.090
2 % Nykredit 2053	122.345	118.757
4 % Nykredit 2053	629.144	0
3,5 % Nordea Kredit 2053	173.870	0
3,5 % Nykredit 2053	153.559	0
VÆRDIPAPIRER IALT	2.148.843	1.965.855

NOTE 11 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank, erhvervskonto	111.916	173.825
Nykredit, erhvervskonto	99.536	66.611
Nykredit, andelsboligkredit	2.524	2.515
Nykredit, IndlånPlus	222	220
LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT	214.198	243.171

NOTE 12 PRIORITETSGÆLD

Nykredit (30 årig afdragsfrit med fast rente, 5%)	3.248.000	3.248.000
Nykredit (30 årig F3 tilpasningslån med afdrag)	6.122.679	6.251.269
Kort del af gæld (under 1 år)	-132.825	-128.590
PRIORITETSGÆLD IALT	9.237.854	9.370.679
Restgæld efter 5 år, afrundet	8.661.149	8.812.000

	2023	2022
<u>NOTE 13 ØVRIG GÆLD</u>		
Skyldig bestyrelseshonorar	39.502	38.173
Skyldig snerydning	8.458	9.999
Skyldig renovation	0	1.896
Skyldig vandafregning	987	0
Refusion af vandafgift til andelshavere	6.287	2.893
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	25.000
Skyldig el	268	723
Mellemregning salg af andele	1.200	1.100
Skyldig lokaleleje	600	0
Skyldig håndværkerudgift	0	131.913
Skyldig prioritetsydelse	0	55.289
ØVRIG GÆLD IALT	83.802	266.986

NOTE 14 EVENTUALFORPLIGTELSE, SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.

Garantier (§ 21)

Foreningen har i medfør af vedtægternes § 21 ingen udestående garanti pr. 31/12 2023.

Medlemmernes hæftelse, jvf. vedtægternes § 5

Stk. 1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jvf. dog stk. 2.

Stk. 2

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, uanset stk. 1, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Andelshaverne hæfter, uanset stk. 1, personligt og solidarisk for lån, optaget før den 23/4 1994, såfremt kreditorer har taget forbehold herom.

Stk. 3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en af bestyrelsen godkendt ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Pantsætninger

Foreningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 9.512.000, den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 18.645.949, og restgælden er kr. 9.370.679.

Øvrige forhold

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport, men der foretages årligt indvendigt og udvendigt driftssyn, og der er vedtaget en henlæggelses- og vedligeholdelsesplan senest for perioden 2021 - 2050.

Der er gennemført officielt energisyn i 2015. Ejendommen har klasse C, og der er ikke påpeget tiltag, der kan foretages i forhold til energibesparelser, som kan tjenes hjem.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på kr. 2.000.000.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav er kr. 12.409.354.

NOTE 15 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelsindskuddenes værdi fra generalforsamlingens afholdelse (jvf. vedtægterne) fastsættes i overensstemmelse med nedenstående opgørelse. Bestyrelsen foreslår, at andelsindskuddet opgøres med basis i ejendommens offentlige ejendomsværdi med tillæg af indeksering efter nettoprisindekset i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven i stedet for tidligere med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum (perioden 2010 - 2022) eller ejendommens offentlige ejendomsværdi uden tillæg af indeksering efter nettoprisindekset (perioden 2023). Opgørelse med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum er vist som en alternativ værdiansættelse.

Foreningens egenkapital før andre reserver		8.421.237
--	--	-----------

*Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven***Merværdi**

Ejendom, jvf. ejendomsværdi 1/10 2020	20.000.000	
Indeksering efter nettoprisindekset	4.093.686	
Bogført værdi, jvf. årsregnskab	-18.645.949	5.447.737

Mindre værdi

Kreditforeningslån, restgæld jvf. årsregnskab	9.370.679	
Kreditforeningslån, kontant restgæld	-9.557.436	-186.757

Reguleret egenkapital**13.682.217**

Reguleret egenkapital	<u>13.682.217</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.712.800	3,6851

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen i 2023		2,8816
--	--	--------

	Oprindeligt indskud	Ny værdi- ansættelse fra general- forsamlingen i 2024	Værdi- ansættelse fra general- forsamlingen i 2023
72 m ²	134.000	493.810	386.132
87 m ²	158.000	582.253	455.290
106 m ²	186.800	688.386	538.280
109 m ²	189.600	698.704	546.349

ALTERNATIV BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Såfremt der ved beregningen af andelsindskuddenes værdi anvendes princip (gældende fra 2010 - 2022) med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum, kan værdien fastsættes i overensstemmelse med nedenstående opgørelse.

Foreningens egenkapital før andre reserver		8.421.237
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven</i>		
Merværdier		0
Mindreværdier		0
Reguleret egenkapital		8.421.237
Reguleret egenkapital	8.421.237	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.712.800	2,2682
Andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen i 2023		2,8816

	Oprindeligt indskud	Alternativ værdiansættelse fra general- forsamlingen i 2024	Alternativ værdiansættelse fra general- forsamlingen i 2023
72 m ²	134.000	303.934	334.038
87 m ²	158.000	358.370	393.865
106 m ²	186.800	423.693	465.658
109 m ²	189.600	430.044	472.638

NOTE 16 NØGLEOPLYSNINGER

		Antal	BBR areal, m ²
B1	Andelsboliger	22	2.128
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	Ialt	22	2.128
C1	Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingstallet: Det oprindelige indskud.		
C2	Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingstallet: Andet.		
C3	Beskrivelse af fordelingsnøgle for boligafgiften: Jvf. vedtægterne fordeles den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til rente, bidrag samt afdrag på lån, henlæggelser til senere vedligeholdelse og nyanskaffelser og forrentning af hensættelseskontoen i samme forhold som andelenes andel af foreningens samlede areal, hvor: Type 72 m2 svarer til 3,46 % pr. andel Type 87 m2 svarer til 4,18 % pr. andel Type 106 m2 svarer til 5,10 % pr. andel Type 109 m2 svarer til 5,24 % pr. andel Den del af boligafgiften, der modsvarer vand, vandaflledning og kabel TV fordeles i forhold til den enkelte andelshavers forbrug. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.		
D1	Foreningens stiftelsesår	År 1989	
D2	Ejendommens opførselsår	1990	
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen	Ja/Nej Nej	
F1	Ved beregning af andelsværdien benyttes den offentlige ejendomsvurdering.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr. 24.093.686	Gns. kr. pr. m ² 11.322
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.183.932	1.496
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	% 13	

		Ja/Nej
G1	Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	Ja
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3	Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år.
H1	Boligafgift	716
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Ja/Nej
L	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	Ja

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år)	95	-981	223

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	6.430
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver	3.309
K3	Teknisk andelsværdi	9.739

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ²	137	98	102
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ²	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ²	137	98	102

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	6	60