

Andelsboligforeningen Højskolelunden
Højskolelunden 1A-3H, 6630 Rødding

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 30 97 06 40

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- 1 Foreningsoplysninger
- 2 Bestyrelsespåtegning
- 3 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Højskolelunden
Højskolelunden 1A-3H
6630 Rødding

CVR-nr.: 30 97 06 40

Hjemsted: Vejen Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 11.631.060

Andelshavere: 24

Bestyrelse

Jørn Erik Juul, Formand
Aage Gram, Næstformand
Conja Jensen, Bestyrelsesmedlem
Benny Vejrup Hansen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Højskolelunden.

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.

Rødning, den 26. marts 2024

Bestyrelsen

Jørn Erik Juul
Formand

Aage Gram
Næstformand

Conja Jensen
Bestyrelsesmedlem

Benny Vejrup Hansen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højskolelunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højskolelunden 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Højskolelunden 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 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, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vejen, den 26. marts 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
mne27728

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højskolelunden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar 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 eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris 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 balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens 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 og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

”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.

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 værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, 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 10. Vedtægterne bestemmer i § 14 stk. 1, 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

| Note | Budget 2024 (ej revideret) | 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | 2022 |
|--|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| Indtægter, andelshavere | 1.717.656 | 1.717.657 | 1.717.657 | 1.717.656 |
| Øvrige indtægter | 0 | 297 | 0 | 22.082 |
| Indtægter i alt | 1.717.656 | 1.717.954 | 1.717.657 | 1.739.738 |
| 1 Ejendomsskat og forsikringer | -75.000 | -72.052 | -70.654 | -68.303 |
| 2 Forbrugsafgifter | -110.000 | -101.570 | -166.943 | -142.778 |
| 3 Rengøring og vinduespudsning | -40.000 | -32.099 | -36.050 | -36.959 |
| 4 Vedligeholdelse, løbende | -470.000 | -1.136.825 | -1.024.365 | -380.413 |
| 5 Administrationsomkostninger | -67.000 | -86.160 | -63.460 | -60.208 |
| Omkostninger i alt | -762.000 | -1.428.706 | -1.361.472 | -688.661 |
| Resultat før finansielle poster | 955.656 | 289.248 | 356.185 | 1.051.077 |
| Finansielle indtægter | 25.000 | 4.884.278 | 711.000 | 6.000 |
| 6 Finansielle omkostninger | -880.020 | -776.379 | -747.452 | -458.798 |
| Finansielle poster netto | -855.020 | 4.107.899 | -36.452 | -452.798 |
| Årets resultat | 100.636 | 4.397.147 | 319.733 | 598.279 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til reserve, imødegåelse af værdiforingelse af ejendommen | 0 | 4.011.000 | 0 | 0 |
| Overført til reserve for vedligehold af ejendommen | 0 | 0 | 0 | 598.279 |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 100.636 | 386.147 | 319.732 | 0 |
| Disponeret i alt | 100.636 | 4.397.147 | 319.732 | 598.279 |
| Årets resultat | 100.636 | 4.397.147 | 319.733 | 598.279 |
| Kursgevinst og kurstab | 0 | -4.152.251 | 0 | 0 |
| Likviditetsresultat i alt | 100.636 | 244.896 | 319.733 | 598.279 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| | Ejendom | <u>39.682.889</u> | <u>39.682.889</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>39.682.889</u> | <u>39.682.889</u> |
| | Værdipapirer | <u>300.000</u> | <u>300.000</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>300.000</u> | <u>300.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>39.982.889</u> | <u>39.982.889</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>91.798</u> | <u>21.956</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>91.798</u> | <u>21.956</u> |
| 7 | Likvide beholdninger | <u>965.422</u> | <u>870.346</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.057.220</u> | <u>892.302</u> |
| | Aktiver i alt | <u>41.040.109</u> | <u>40.875.191</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Egenkapital | | |
| Andelsindskud | 11.631.060 | 11.631.060 |
| Overført resultat m.v. | 4.198.509 | 3.812.362 |
| Egenkapital før andre reserver | <u>15.829.569</u> | <u>15.443.422</u> |
| Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 4.011.000 | 0 |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | 1.598.279 | 1.598.279 |
| Andre reserver | <u>5.609.279</u> | <u>1.598.279</u> |
| Egenkapital i alt | <u>21.438.848</u> | <u>17.041.701</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>19.556.000</u> | <u>23.075.002</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>19.556.000</u> | <u>23.075.002</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 733.478 |
| Anden gæld | 45.261 | 25.010 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>45.261</u> | <u>758.488</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>19.601.261</u> | <u>23.833.490</u> |
| Passiver i alt | <u>41.040.109</u> | <u>40.875.191</u> |

8 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

9 Nøgleoplysninger

10 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud | | |
| Andelsindskud | 11.631.060 | 11.631.060 |
| | <u>11.631.060</u> | <u>11.631.060</u> |
| Overført resultat m.v. | | |
| Overført overskud eller underskud | 3.812.362 | 3.812.362 |
| Restandel af årets resultat | 386.147 | 0 |
| | <u>4.198.509</u> | <u>3.812.362</u> |
| Egenkapital før andre reserver | <u>15.829.569</u> | <u>15.443.422</u> |
| Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Overført fra overført resultat | 4.011.000 | 0 |
| | <u>4.011.000</u> | <u>0</u> |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | | |
| Overført fra overført resultat | 1.598.279 | 1.000.000 |
| Reserveret i året | 0 | 598.279 |
| | <u>1.598.279</u> | <u>1.598.279</u> |
| Andre reserver i alt | <u>5.609.279</u> | <u>1.598.279</u> |
| Egenkapital i alt | <u>21.438.848</u> | <u>17.041.701</u> |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|------------------|----------------|
| 1. Ejendomsskat og forsikringer | | |
| Ejendomsskatter | 28.540 | 28.480 |
| Forsikringer | 43.512 | 39.823 |
| | <u>72.052</u> | <u>68.303</u> |
| 2. Forbrugsafgifter | | |
| Vandforbrug fællesarealer | 5.960 | 3.956 |
| Renovation | 53.945 | 46.348 |
| Elforbrug fællesarealer | 30.952 | 72.073 |
| Varme fælles | 8.135 | 18.369 |
| Rottebekæmpelse | 2.578 | 2.301 |
| Udgifter til vandafledning | 0 | -269 |
| | <u>101.570</u> | <u>142.778</u> |
| 3. Rengøring og vinduespudsning | | |
| Rengøring | 32.099 | 36.959 |
| | <u>32.099</u> | <u>36.959</u> |
| 4. Vedligeholdelse, løbende | | |
| Vedligeholdelse, bygninger | 1.006.396 | 242.144 |
| Vedligeholdelse, elevator | 69.999 | 43.975 |
| Vedligeholdelse, udearealer | 60.430 | 94.294 |
| | <u>1.136.825</u> | <u>380.413</u> |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|----------------|----------------|
| 5. Administrationsomkostninger | | |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 26.875 | 16.000 |
| Kontorartikler | 18.479 | 12.076 |
| Generalforsamling og møder | 20.917 | 9.482 |
| Repræsentation | 4.455 | 5.272 |
| Honorar til kasserer | 2.850 | 2.850 |
| Konsulentbistand | 0 | 5.228 |
| Kørselsgodtgørelse | 1.216 | 1.217 |
| ABF | 11.368 | 8.083 |
| | <u>86.160</u> | <u>60.208</u> |
| 6. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 731.553 | 453.779 |
| Renter, pengeinstitutter | 0 | 5.019 |
| Låneomkostninger ved låneomlægning | 44.826 | 0 |
| | <u>776.379</u> | <u>458.798</u> |
| 7. Likvide beholdninger | | |
| Driftskonto | 3.755 | 169.383 |
| Vedligeholdelseskonto | 711.298 | 700.963 |
| Erhvervsopsparing | 250.369 | 0 |
| | <u>965.422</u> | <u>870.346</u> |

Noter

8. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.556 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 39.683 t.kr.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, hæfter medlemmerne uanset stk. I personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

9. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Højskolelunden 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:

| 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 | 3.140 | 3.140 | 24 | 3.140 |
| 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.) | 571 | 571 | 4 | 571 |
| B6 | I alt | 3.711 | 3.711 | 28 | 3.711 |

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----------|--|------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Felt nr. | | | | | År |
| D1 | Foreningens stiftelsesår | | | | 2002 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | | | | 2003 |
| Felt nr. | Sæt kryds | | | Ja | Nej |
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Felt nr. | Sæt kryds | | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Felt nr. | Sæt kryds | | | Ja | Nej |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2023 kr. | | Ejendomsværdi (F2) | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 39.682.889 | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2023 kr. | | Andre reserver (F3) | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 5.609.279 | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | | | (F3 * 100) / F2 % | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | | 14 | |
| Felt nr. | Sæt kryds | | | Ja | Nej |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning: | | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 | | |
|--------------------------|-----------------------|---|--------|------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | | | kr. pr. m ² |
| H1 | Boligafgift | 143.138 | * 12 / | 3.140 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | * 12 / | 3.140 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | * 12 / | 3.140 |

| Forklaring på udregning: | | Årets resultat | | |
|--------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | 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 | 227 | 191 | 1.400 |

| Forklaring på udregning af K1: | | Andelsværdi pr. balancedagen | | |
|--------------------------------|------------------------------|---|--|--|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Forklaring på udregning af K2: | | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | kr. pr. m ² | | |
| K1 | Andelsværdi | 5.041 | | |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 5.906 | | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 10.947 | | |

| Forklaring på udregning: | | Vedligeholdelse pr. år | | |
|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Felt nr. | | År 2021 kr. pr. m ² | År 2022 kr. pr. m ² | År 2023 kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 80 | 103 | 306 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 80 | 103 | 306 |

| Forklaring på udregning: | | (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 | | |
|--------------------------|--|---|--|--|
| | | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen | | |
| Felt nr. | | % | | |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 51 | | |

| Forklaring på udregning: | | Årets afdrag | | |
|--------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | 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 | 230 | 231 | 58 |

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

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 andele (B1 + B2) | kr. pr. m ² i alt (B6) |
|---|--|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 9.873 | 8.354 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 12.638 | 10.693 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 5.906 | 4.997 |
| Foreslået andelsværdi | 5.041 | 4.266 |
| Reserver uden for andelsværdi | 1.786 | 1.512 |
| | | <u>kr. pr. m²</u> |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 547 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | <u>%</u> |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | -46 |
| Øvrige omkostninger | | -12 |
| Finansielle poster, netto | | 165 |
| Afdrag | | -7 |
| | | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>100</u> |

10. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

| | |
|--|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | <u>15.829.569</u> |
| | <u>15.829.569</u> |
| Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023. | |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone | <u>11.631.060</u> |
| Værdi pr. fordelingstal | <u>1,36</u> |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2023) | <u>1,33</u> |

Noter

10. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Type | Antal andele | Indskud pr. andels- type (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|------|--------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1A | 1 | 467.160 | 635.793 | 635.793 |
| 1B | 1 | 592.620 | 806.540 | 806.540 |
| 1C | 1 | 394.740 | 537.231 | 537.231 |
| 1D | 1 | 377.400 | 513.632 | 513.632 |
| 1E | 1 | 495.720 | 674.662 | 674.662 |
| 1F | 1 | 630.360 | 857.904 | 857.904 |
| 1G | 1 | 418.200 | 569.159 | 569.159 |
| 1H | 1 | 400.860 | 545.560 | 545.560 |
| 2A | 1 | 467.160 | 635.793 | 635.793 |
| 2B | 1 | 467.160 | 635.793 | 635.793 |
| 2C | 1 | 592.620 | 806.540 | 806.540 |
| 2D | 1 | 377.400 | 513.632 | 513.632 |
| 2E | 1 | 495.720 | 674.662 | 674.662 |
| 2F | 1 | 495.720 | 674.662 | 674.662 |
| 2G | 1 | 630.360 | 857.904 | 857.904 |
| 2H | 1 | 400.860 | 545.560 | 545.560 |
| 3A | 1 | 467.160 | 635.793 | 635.793 |
| 3B | 1 | 592.620 | 806.540 | 806.540 |
| 3C | 1 | 467.160 | 635.793 | 635.793 |
| 3D | 1 | 377.400 | 513.632 | 513.632 |
| 3E | 1 | 495.720 | 674.662 | 674.662 |
| 3F | 1 | 630.360 | 857.904 | 857.904 |
| 3G | 1 | 495.720 | 674.662 | 674.662 |
| 3H | 1 | 400.860 | 545.560 | 545.560 |
| | 24 | 11.631.060 | 15.829.573 | 15.829.573 |

Jørn Erik Juul

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørn Erik Juul

Bestyrelsesformand

ID: 2f491a72-4427-4d72-8123-29009c603d67

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 10:58:26

Underskrevet med MitID



Aage Gram

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aage Gudmund Gram

Bestyrelsesmedlem

ID: cf86a85b-f759-4559-908b-6b6a31604f59

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 17:59:22

Underskrevet med MitID



Conja Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Conja Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 0ae1038d-f4c1-42c5-860f-3d9e781a3077

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 13:15:16

Underskrevet med MitID



Benny Vejrup Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Benny Vejrup Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 7e3c01ad-74bd-4367-9a33-177b9c168f42

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 10:42:08

Underskrevet med MitID



Henrik Esmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Esmann

Revisor

ID: 39325222-6f4b-400c-ada3-265080cd6b89

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 13:52:20

Underskrevet med MitID

