

Andelsboligforeningen Rosen
Møllegårdsvænget 2-22
8600 Silkeborg

Årsrapport 2023

CVR-nr. 33 34 72 78

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2024

Rasmus Eriksen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2023 for Andelsboligforeningen Rosen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

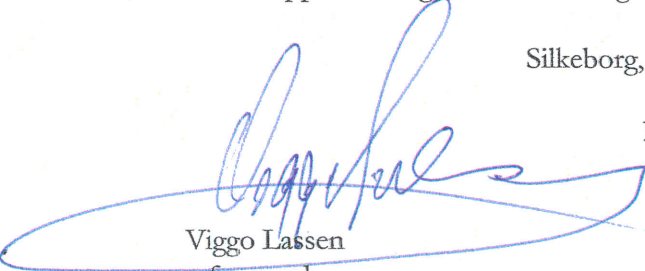
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. februar 2024

Bestyrelse:



Viggo Lassen
formand



Giti Golabi
kasserer

Vibeke Schweitz



Doris Elsebeth Vendelbo



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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, andelsboligforeningsloven 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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 beslut-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ninger, 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 fejl information 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 21. februar 2024

AKTIV REVISION Silkeborg

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14 78 81 07

Finn Hønholt Christensen

registreret revisor

mne-nr. 2903

Side 4

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Rosen Møllegårdsvænget 2-22 8600 Silkeborg
CVR-nr.	33 34 72 78
Stiftelsesdato	1. januar 1992
Regnskabsår	1/1 2023 - 31/12 2023
Bestyrelse	Viggo Lassen, formand Giti Golabi Vibeke Schweitz Doris Elsebeth Vendelbo
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr. 14 78 81 07
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Tværgade 7 8600 Silkeborg

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter og er aflagt i danske kroner. Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles som beskrevet nedenfor.

Opstillingsform

Resultatopgørelse, balance og noter er opstillet, så de bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne år og foreningens specielle behov i øvrigt.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", til dækning af fremtidige vedligeholdelse. Resultatdisponeringen er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Anlægsaktiver

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvide beholdninger måles til nominel værdi, og omfatter kontant beholdning samt kontant indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter boligindskud og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 31 stk. 3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 9 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelskronen

Bestyrelsen forslag til andelsværdi fremgår af note 6. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Resultatopgørelse for 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u> 1.000 kr.	Budget urevideret <u>2024</u> 1.000 kr.
Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.236.715	1.146	1.265
Administrationsindtægter	11.000	24	0
Øvrige indtægter	2.700	2	1
Indtægter i alt	1.250.415	1.172	1.266
Omkostninger			
1 Vedligeholdelse	23.074	58	40
El, vand og renovation	52.412	78	65
Forsikringer	25.095	22	26
Ejendomsskat	150.684	86	151
Kabel TV	48.852	43	55
2 Administrationsomkostninger	21.819	21	25
Omkostninger i alt	321.936	308	362
Resultat før renter	928.479	864	904
Finansielle indtægter	14.500	0	0
3 Finansielle udgifter	368.859	380	366
<u>Årets resultat før afdrag & henlæggelser</u>	<u>574.120</u>	<u>484</u>	<u>538</u>
Resultatdisponering:			
Afdrag gæld	160.719	159	163
Forslag til årets overførsel til andre reserver	300.000	300	350
Forslag til årets anvendelse af andre reserver	0	0	0
Overført resultat	113.401	25	25
<u>Årets resultat</u>	<u>574.120</u>	<u>484</u>	<u>0</u>

Balance den 31. december 2023

A K T I V E R

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> 1.000 kr.
Anlægsaktiver		
4 Ejendommen Møllegårdsvænget 2-22, Silkeborg	<u>26.135.000</u>	<u>26.215</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.135.000</u>	<u>26.215</u>
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.833</u>	<u>12</u>
Tilgodehavender i alt	<u>13.833</u>	<u>12</u>
 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	773.936	638
Arbejdernes Landsbank, formueflex	2.080.935	1.217
Kassebeholdning	<u>600</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger	<u>2.855.471</u>	<u>1.856</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.869.304</u>	<u>1.868</u>
 <u>Aktiver i alt</u>	<u><u>29.004.304</u></u>	<u><u>28.083</u></u>

Balance den 31. december 2023

PASSIVER

Note		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u> 1.000 kr.
	Egenkapital		
	Boligindskud	2.841.584	2.842
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	11.488.328	11.568
	Overført resultat m.v.	<u>-9.675.185</u>	<u>-11.005</u>
		4.654.727	3.405
	Andre reserver		
	Reserve til senere vedligeholdelse af ejendom	1.816.803	1.517
	Reserve til imødegåelse af kurstab på lån	<u>1.300.000</u>	<u>2.355</u>
	Andre reserver i alt	<u>3.116.803</u>	<u>3.872</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.771.530</u>	<u>7.277</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
5	Prioritetsgæld	<u>20.446.209</u>	<u>20.609</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.446.209</u>	<u>20.609</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristet gæld	162.487	161
	Skyldig afregning for handel	585.117	0
	Forudbetalt boligafgift	28.586	26
	Skyldigt revisionshonorar	<u>10.375</u>	<u>10</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>786.565</u>	<u>197</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.232.774</u>	<u>20.806</u>
	Passiver i alt	<u>29.004.304</u>	<u>28.083</u>
6	Beregning af andelenes værdi		
7	Fastholdelse af vurdering		
8	Pantsætninger og eventualforpligtelser		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u> 1.000 kr.
Boligindskud		
Bolig, 81,8 kvm, 4 stk.	531.904	532
Bolig, 93,7 kvm, 10 stk.	1.578.660	1.579
Bolig, 108,2 kvm, 4 stk.	731.020	731
	<u>2.841.584</u>	<u>2.842</u>
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Saldo primo	11.568.328	14.188
Årets regulering formueværdi	-80.000	-2.620
	<u>11.488.328</u>	<u>11.568</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	-11.004.305	-8.834
Ændring i henlæggelse til imødegåelse af kurstab på lån	1.055.000	-2.355
Årets resultat fratrukket henlæggelse til vedligeholdelse	274.120	184
	<u>-9.675.185</u>	<u>-11.005</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.654.727</u>	<u>3.405</u>
Andre reserver		
Saldo primo, reserveret til senere vedligeholdelse	1.516.803	1.217
Årets anvendelse af reserveret til senere vedligeholdelse	0	0
Årets henlæggelse fra drift	300.000	300
	<u>1.816.803</u>	<u>1.517</u>
Saldo primo, reserveret til kurstab på lån	2.355.000	0
Årets ændring i henlæggelse fra egenkapital	-1.055.000	2.355
	<u>1.300.000</u>	<u>2.355</u>
Andre reserver i alt	<u>3.116.803</u>	<u>3.872</u>
Egenkapital i alt	<u><u>7.771.530</u></u>	<u><u>7.277</u></u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u> 1.000 kr.
1 Vedligeholdelse		
Maling	599	4
Serviceaftale og reparation gasfyr	0	21
Serviceaftaler pumpe	2.586	1
Havearbejde	18.800	17
Murerarbejde fælleshus	0	8
Øvrige vedligeholdelser	1.089	7
	<u>23.074</u>	<u>58</u>
2 Administrationsomkostninger		
Kontingenter	4.176	4
Honorar til kasserer og formand dette år	2.000	2
Revision indeværende år	10.375	10
Gebyrer og kontorartikler mv.	2.405	2
Småinventar	99	0
Generalforsamling, mødeudgifter	2.019	2
Hjemmeside	745	1
	<u>21.819</u>	<u>21</u>
3 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter	368.815	372
Renteudgifter pengeinstitut	44	8
	<u>368.859</u>	<u>380</u>
4 Ejendommen Møllegårdsvænget 2-22, Silkeborg		
Kostpris, primo	<u>14.646.672</u>	<u>14.647</u>
Kostpris, ultimo	<u>14.646.672</u>	<u>14.647</u>
Opskrivninger		
Samlede opskrivninger, primo	11.568.328	14.188
Årets op- nedskrivning	<u>-80.000</u>	<u>-2.620</u>
Opskrivninger, ultimo	<u>11.488.328</u>	<u>11.568</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>26.135.000</u>	<u>26.215</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet og udgør 5,75%.

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u> 1.000 kr.
5 Prioritetsgæld		
Jyske Realkredit, 1,0%	15.750.000	15.750
Jyske Realkredit, 1,0%	4.858.696	5.020
Pantebrevsrestgæld i alt	20.608.696	20.770
Kursregulering af gæld	-1.850.174	-3.129
Prioritetsgæld i alt	<u><u>18.758.522</u></u>	<u><u>17.641</u></u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	162.487	
Lang del af gæld (mere end 1 år)	20.446.209	
Restgæld efter 5 år	19.778.198	
6 Beregning af andelenes værdi		
Grundlaget for opgørelse af andelenes værdi beregnes ud fra egenkapital i henhold til årsrapporten og det oprindelige indskud, hvor ejendommen reguleres fra dagsværdi til den fastholdte valuarvurdering:		
Foreningens egenkapital uden andre reserver		4.654.727
Ejendom er indregnet til regnskabsmæssig dagsværdi		-26.135.000
Ejendom medtages til fastholdt valuarvurdering		26.500.000
Prioritetsgæld medtages til kursværdi jf. note 5		1.850.174
Reguleret egenkapital		<u><u>6.869.901</u></u>
	Beregnet andelsværdi	Andelsværdi i alt
Bolig, 81,8 kvm, 4 stk. med opr. indskud kr. 132.976	321.487	1.285.947
Bolig, 93,7 kvm, 10 stk. med opr. indskud kr. 157.866	381.662	3.816.617
Bolig, 108,2 kvm, 4 stk. med opr. indskud kr. 182.755	441.834	1.767.336
		<u><u>6.869.901</u></u>

7 Fastholdelse af vurdering

Som grundlag for beregning af andelsværdierne anvender foreningen en valuarvurdering. Foreningen har benyttet sig af muligheden for at fastholde valuarvurderingen, der er fastsat forud for d. 1. juli 2020. Den gyldige valuarvurdering udgør kr. 26.500.000 og vurderingen kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering af ejendommen som grundlag for beregning af andelsværdierne.

8 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Foreningen har stillet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 21.360 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 26.135. Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 2.548.994 jf. § 160 K i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsforening. Bestyrelsen har oplyst, at der ikke er eventualforpligtelser, der ikke fremgår af årsrapporten.

Noter

9 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Rosen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Nedenstående nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysning ved salg af andelsboliger m.v.:

		31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
B		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.700	1.700	18	1.700
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	78	78	1	78
B6	I alt	1.778	1.778	19	1.778

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:	Ydelser på realkreditlån fordeles efter boligernes areal. Fællesudgifter fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.			

D		År
D1	Foreningens stiftelses år	1992
D2	Ejendommens opførelses år: Andelsboliger er fra 1992. Fælleshus er dog opført i 1917.	

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover fremgår følgende i foreningens vedtægter: §5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i helhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, 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. §5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen. Ifølge modtagne oplysninger har kreditor ikke taget dette forbehold.		

Noter

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurderingen	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.500.000	14.904
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.116.803	1.753
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100)			11,8

G	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	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	(Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1))		Gennemsnit kr. pr. andel-m2 pr. år	
H1	Boligafgift	105.436	x 12	/1700 744
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/0 0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/0 0

J	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021	2022	2023
J1	Årets overskud (før afdrag), Gennemsnit kr. pr. andel-m2 (sidste 3 år)	306,32	285,01	337,72

Noter

K		Gennemsnit kr. pr. andel-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.041	Andelsværdi på balancedagen (note 6) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.802	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi (K1 plus K2)	14.843	K1 plus K2

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021	2022	2023
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr. pr. m ²)	18	33	13,0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr. pr. m ²)	0	0	0,0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	18	33	13,0

4	Finansielle forhold		
	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	((Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%)	18,76%	
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	4.902.226	

R		2021	2022	2023
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	92	94	95

Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.765	10.292
Valuarvurdering	15.588	14.904
Anskaffelsessum (kostpris)	8.616	8.238
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	10.802	10.328
Foreslået andelsværdi	4.041	3.864
Reserver uden for andelsværdi	1.833	1.753
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		744
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		2,76
Øvrige omkostninger		35,71
Finansielle poster, netto		42,34
Afdrag		19,20
		<u>100,00</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100,00</u>