

Andelsboligforeningen Gjessøparken

Gjessøparken 12-64, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gjessøparken
Gjessøparken 12-64
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 25 24 38
Etableret: 21. august 2003
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 7.800.000
Andelshavere: 26

Ejendommen

Matrikelnr: Gjessø By, Them 1cr

Bestyrelse

Aase Hjaltason, Formand
René Gregersen, Næstformand
Ulla Nørgaard Jensen, Kasserer
Merete Holm, Bestyrelsesmedlem
Peter Carlsen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.


Silkeborg, den 5. marts 2024

Bestyrelsen


Aase Hjaltason
Formand


René Gregersen
Næstformand


Ulla Nørgaard Jensen
Kasserer


Merete Holm
Bestyrelsesmedlem


Peter Carlsen
Bestyrelsesmedlem



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. april 2024.

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gjessøparken

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gjessøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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."

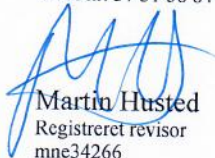
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Silkeborg, den 5/3-24

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Gjessø By, Them 1cr, beliggende Gjessøparken 12-64, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelssum, der henvises til note 5.

Resultatdisponering

Årets resultat foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

Foreningens finansieringsforhold

Foreningens finansielle aftale med kreditforeningen har ingen betydning for likviditeten og boligafgiften. Nykredit har pt. frafaldt muligheden for marginkald overfor foreningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gjessøparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende.

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), renter af bankgæld og kreditter samt betalinger på indgået rentesikringsaftale.

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 indeksslån, 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) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	8 år
Installationer mv.	10-20 år

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af 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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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 prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Rentesikring

Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til rentesikringsaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentesikringen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentesikringsaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentesikringen anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Boligafgifter	2.111.202	2.069.603
Lejeindtægt, fælleshus	19.450	19.950
Gebyrer ved salg af andele	5.000	17.500
Indtægter i alt	2.135.652	2.107.053
Ejendomsskat	-126.646	-123.255
Forsikringer	-33.919	-29.853
Renovation	-47.387	-44.675
Vedligeholdelse, plæneklipper mv.	-8.276	-11.472
1 Vedligeholdelse, fælleshus	-21.468	-50.668
Vedligeholdelse, udenomsarealer	-33.278	-32.608
Vedligeholdelse, boliger	-58.488	-118.590
2 Administrationsomkostninger	-32.502	-27.868
3 Afskrivninger	-6.625	-17.126
Omkostninger i alt	-368.589	-456.115
Resultat før finansielle poster	1.767.063	1.650.938
Finansielle indtægter	6.756	0
4 Finansielle omkostninger	-1.665.118	-1.679.361
Årets resultat	108.701	-28.423
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-30.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	8.701	1.577
Disponeret i alt	108.701	-28.423
Årets resultat	108.701	-28.423
Likviditetsresultat i alt	108.701	-28.423

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	38.052.423	38.052.423
6	Inventar, driftsmateriel m.v.	11.021	17.646
Anlægsaktiver i alt		<u>38.063.444</u>	<u>38.070.069</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	14.300	0
7	Likvide beholdninger	1.072.413	668.357
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.086.713</u>	<u>668.357</u>
Aktiver i alt		<u>39.150.157</u>	<u>38.738.426</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	7.800.000	7.800.000
Overført resultat m.v.	-9.912.545	-8.351.432
Egenkapital før andre reserver	-2.112.545	-551.432
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	473.000	373.000
Andre reserver	473.000	373.000
Egenkapital i alt	-1.639.545	-178.432
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	30.350.000	30.350.000
Rentesikring	10.105.277	8.535.464
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.455.277	38.885.464
Forudbetalt boligafgift	6.800	6.700
9 Anden gæld	327.625	24.694
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	334.425	31.394
Gældsforpligtelser i alt	40.789.702	38.916.858
Passiver i alt	39.150.157	38.738.426

10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

11 Nøgleoplysninger

12 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	7.800.000	7.800.000
	<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	184.031	182.455
Ændring i basisværdi, rentesikring	-10.105.277	-8.535.464
Restandel af årets resultat	8.701	1.577
	<u>-9.912.545</u>	<u>-8.351.432</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-2.112.545</u>	<u>-551.432</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	373.000	403.000
Reserveret i året	100.000	0
Anvendt i året	0	-30.000
	<u>473.000</u>	<u>373.000</u>
Andre reserver i alt	<u>473.000</u>	<u>373.000</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.639.545</u>	<u>-178.432</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Vedligeholdelse, fælleshus		
Vedligeholdelse fælleshus	19.045	2.784
El- og naturgasforbrug	977	44.734
Vandforbrug	1.446	1.162
Gasfyrservice	0	1.988
	<u>21.468</u>	<u>50.668</u>
2. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	3.850	3.850
Udarbejdelse og review af årsrapport	9.100	12.116
Møder, porto, kontor m.v.	8.969	5.145
ABF-kontingent	6.032	5.772
Kurser	301	297
Hjemmeside	2.628	69
Småanskaffelser	1.622	619
	<u>32.502</u>	<u>27.868</u>
3. Afskrivninger		
Legeplads	0	10.501
Driftsmidler	6.625	6.625
	<u>6.625</u>	<u>17.126</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.245.186	256.398
Betaling vedrørende rentesikring	419.932	1.418.809
Renter, pengeinstitutter	0	4.154
	<u>1.665.118</u>	<u>1.679.361</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	38.052.423	38.052.423
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>38.052.423</u>	<u>38.052.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>38.052.423</u>	<u>38.052.423</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
6. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Anskaffelsessum 1. januar	95.704	95.704
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>95.704</u>	<u>95.704</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	78.058	71.433
Årets af- og nedskrivninger	6.625	6.625
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>84.683</u>	<u>78.058</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>11.021</u>	<u>17.646</u>
7. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, 8117-1599067	498.961	136.862
Nykredit Bank, 8117-1599000	10	10
Nykredit Bank, 8117-3098626	513.315	508.367
Nykredit Bank, 8117-3456247	60.127	23.118
	<u>1.072.413</u>	<u>668.357</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit Realkredit, obligationslån med variabel rente	30.350.000	30.350.000
Prioritetsgæld i alt	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
 Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Lang del af gæld (mere end 1 år)	30.350.000	30.350.000
	<u>30.350.000</u>	<u>30.350.000</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	30.350.000	30.350.000
 9. Anden gæld		
Afsat review og regnskabsmæssig assistance	10.625	10.625
Skyldige omkostninger	10.000	14.069
Modtaget forudbetaling ved salg af andel	307.000	0
	<u>327.625</u>	<u>24.694</u>

Noter

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 38.052 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Aftale om rentesikring

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens rentesikring pr. 31. december 2023 er negativ med 10.105 t.kr. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentesikringen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver 0 kr. Rentesikringen udløber d. 30. december 2042.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af rentesikringen ændres løbende.

Bestyrelsen har oplyst at renten er låst fast til 4,86 % til 2042.

Rentesikringen har ingen betydning for likviditeten eller boligafgiften. Nykredit har pt. frafaldt muligheden for marginkald overfor foreningen.

Noter

11. Nøgleoplysninger

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

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	2.704	2.704	26	2.704
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.704	2.704	26	2.704

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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	2003	
D2	Ejendommens opførelsesår	2005	

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"/>

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.052.423	14.073	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	473.000	175	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

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"/>

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	176.800	* 12 /	2.704	785
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.704	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.704	0

Forklaring på udregning:

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

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	-39	-11	40

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	2.956
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	14.683
K3	Teknisk andelsværdi	17.639

	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
Feltnr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	12	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	66	44	22
M3	Vedligeholdelse i alt	77	56	34

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-7

	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Feltnr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

12. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-2.112.545
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Rentesikringsaftale, dagsværdi	<u>10.105.277</u>
	<u>7.992.732</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>7.800.000</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,025</u>
-------------------------	--------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13.04.2023)	<u>1,024</u>
--	--------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
104 kvm	<u>26</u>	<u>300.000</u>	<u>7.800.000</u>	<u>307.413</u>	<u>7.992.732</u>
	26	300.000	7.800.000	307.413	7.992.732