MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Højen I
Højen 42
4200 Slagelse

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 24 / 4 **2024**

Dirigent

DANSKE REVISORER FSR*

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

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

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten 2023	16

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Højen I Højen 42 4200 Slagelse CVR-nr: 29 58 34 63
Bestyrelse	Lars Mikkelsen, formand Bente H. Møller Gerly Christensen Jacob Jensen Søren Mandal
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Højen I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 12. februar 2024

Bestyrelse

Lars Mikkelsen
Formand

Bente H. Møller

Gerly Christensen

Jacob Jensen

Søren Mandal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højen I for perioden 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

• Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

• Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

• Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

• Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

• Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den 12. februar 2024

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

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsbolig-loven 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter salg af andele m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af indestående i pengeinstitutter.

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, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) 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 foreningens ejendom.

Foreningens 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:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel mv.	5-20 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af kassebeholdning og 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). 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 foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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 lånoptagelse 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.

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

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

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 20, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

		2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
	Indtægter, andelshavere	1.337.256	1.337.256	1.337.256
	Øvrige indtægter	7.170	2.500	0
	Indtægter i alt	**1.344.426**	**1.339.756**	**1.337.256**
1	Ejendomsskat og forsikringer	-85.809	-80.500	-80.451
2	Forbrugsafgifter	-89.543	-96.000	-97.767
3	Vedligeholdelse, løbende	-117.495	-267.000	-210.383
4	Administrationsomkostninger	-40.806	-35.000	-42.403
5	Øvrige foreningsomkostninger	-40.268	-52.200	-42.601
6	Afskrivninger m.v.	-10.678	-10.900	-13.989
	Omkostninger i alt	**-384.599**	**-541.600**	**-487.594**
	Resultat før finansielle poster	**959.827**	**798.156**	**849.662**
	Finansielle indtægter	15.095	0	-12.671
7	Finansielle omkostninger	-292.453	-291.500	-300.429
	Finansiering i alt	**-277.358**	**-291.500**	**-313.100**
	Årets resultat	**682.469**	**506.656**	**536.562**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Hensættelse til udskiftning af varmekilde	100.000	100.000	100.000
	Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse	170.000	0	20.000
	Overført til "Overført resultat m.v.":			
	Overført restandel af årets resultat	412.469	406.656	416.562
	Resultatdisponering i alt	**682.469**	**506.656**	**536.562**
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	682.469	506.656	536.562
	Betalte prioritetsafdrag	-399.515	-399.515	-396.377
	Afskrivning driftsmidler mv.	10.678	10.900	13.989
	Likviditetsresultat i alt	**293.632**	**118.041**	**154.174**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

		2023	2022
	Ejendommen Højen I, matr.nr. 13as, Slots Bjergby By. (Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 27.500.000)	28.879.185	28.879.185
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.400	17.078
	Materielle anlægsaktiver i alt	**28.885.585**	**28.896.263**
	Anlægsaktiver	**28.885.585**	**28.896.263**
	Fælleshus, vort indestående	5.242	655
9	Andre tilgodehavender	34.553	33.648
	Periodeafgrænsningsposter	47.658	46.886
	Tilgodehavender i alt	**87.453**	**81.189**
10	**Likvide beholdninger**	**2.724.860**	**2.472.817**
	Omsætningsaktiver	**2.812.313**	**2.554.006**
	AKTIVER	**31.697.898**	**31.450.269**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

		2023	2022
	Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
	Overført resultat m.v.	3.899.253	3.486.785
		11.063.253	**10.650.785**
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til udskiftning af varmekilde	550.000	450.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.381.393	1.211.393
	Andre reserver i alt	**1.931.393**	**1.661.393**
	Egenkapital	**12.994.646**	**12.312.178**
11	Prioritetsgæld	18.251.259	18.656.108
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**18.251.259**	**18.656.108**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	404.849	399.515
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.501	62.781
	Skyldige omkostninger	26.643	19.687
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**451.993**	**481.983**
	Gældsforpligtelser	**18.703.252**	**19.138.091**
	PASSIVER	**31.697.898**	**31.450.269**

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
14 Beregning af andelsværdi
15 Fastfrysning af ejendomsværdien
16 Nøgleoplysninger

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
Andelsindskud	**7.164.000**	**7.164.000**
Overført resultat m.v.		
Overført fra tidligere år	3.486.784	3.070.224
Årets resultat, jf. resultatdisponeringen	412.469	416.561
Overført resultat m.v.	**3.899.253**	**3.486.785**
Egenkapital før andre reserver	**11.063.253**	**10.650.785**
Reserveret til udskiftning af varmekilde		
Hensættelse til udskiftning af fremtidige varmekilder	450.000	350.000
Årets hensættelse	100.000	100.000
Reserveret til udskiftning af varmekilde	**550.000**	**450.000**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensat til større vedligeholdelse	1.211.393	1.191.393
Årets hensættelse	170.000	20.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	**1.381.393**	**1.211.393**
EGENKAPITAL	**12.994.646**	**12.312.178**

NOTER

		2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskat	39.465	39.500	39.465
	Forsikringer	46.344	41.000	40.986
		85.809	**80.500**	**80.451**
2	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	92.465	88.000	87.876
	Vanddifferencer	-2.922	8.000	9.891
		89.543	**96.000**	**97.767**
3	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Vedligeholdelse bygninger	32.449	180.000	4.755
	Reparation af bygninger, kloak mv.	0	20.000	0
	Vedligeholdelse havearealer	24.416	8.000	123.323
	Vejbelysning	12.995	15.000	11.016
	Snerydning	32.170	15.000	13.381
	Gasanlæg serviceaftale	0	0	35.786
	Gasanlæg reparation mv.	0	20.000	21.006
	Reparation og vedligeholdelse, maskiner	11.880	6.000	169
	Småanskaffelser	3.585	2.000	947
	Vedligeholdelse, maling mv.	0	1.000	0
		117.495	**267.000**	**210.383**

NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
4 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	1.741	2.000	3.176
Hjemmeside	3.274	3.000	2.853
IT-omkostninger	0	0	60
Bankgebyrer	1.370	1.000	840
Porto	0	0	15
Gebyr betalingsservice	3.971	3.000	2.871
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.075	18.000	15.525
Juridisk rådgivning	7.375	8.000	17.063
	40.806	**35.000**	**42.403**
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelsen	8.450	9.200	8.700
Andel af fælleshus	10.570	20.000	18.555
Mødeomkostninger	14.413	14.000	8.132
Gaver og blomster	1.447	3.000	1.994
Kontingent ABF	5.388	6.000	5.220
	40.268	**52.200**	**42.601**
6 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger hegn og redskabsskur	4.278	0	4.274
Afskrivninger græsslåmaskine	6.400	10.900	6.400
Afskrivninger postkasser	0	0	3.315
	10.678	**10.900**	**13.989**
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Realkredit Danmark	292.453	291.500	300.429
	292.453	**291.500**	**300.429**

NOTER

		2023	2022
8	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris, primo	17.078	31.067
	Årets afskrivning	-10.678	-13.989
		6.400	**17.078**
9	**Andre tilgodehavender**		
	Bjergby Mark Vandværk, årsopgørelse	8.241	2.059
	Vand, a conto opkrævning	26.312	0
	A conto opkrævning	0	31.589
		34.553	**33.648**
10	**Likvide beholdninger**		
	Kasse	0	478
	Danske Bank	1.020.178	782.753
	Arbejdernes Landsbank	503.172	499.541
	Arbejdernes Landsbank	1.201.510	1.190.045
		2.724.860	**2.472.817**

NOTER

		2023	2022
11	**Prioritetsgæld**		
	Realkredit Danmark, Kontantlån, Lån 002	13.634.108	14.033.623
	Realkredit Danmark, Flexlån, Lån 001	5.022.000	5.022.000
	Overført til kortfristet gæld	-404.849	-399.515
		18.251.259	**18.656.108**

Informationer om indregnede lån:
Realkredit Danmark 001, FlexLån. Hovedstol kr. 5.022.000, inkonvertibelt. Pålydende rente 0,1932% p.a. Restløbetid 8 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark 002, Kontantlån. Hovedstol kr. 14.430.000. Pålydende rente 1%. Effektiv rente 1,3284% p.a. Restløbetid 28 år. Næste års afdrag udgør kr. 404.849.

		2023	2022
12	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Vandafgift, opkrævet a conto	20.501	21.020
	Vandopgørelse pr. 31.12.	0	13.587
	Gæld SK Envafors	0	28.174
		20.501	**62.781**

NOTER

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 19.452.000, med en restgæld på kr. 18.656.108 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 28.879.185.

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

Afgivne garantier
Der er ikke stillet sikkerhed for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner
Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

14 Beregning af andelsværdi

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

Beregning efter litra a, anskaffelsessum	**11.063.253**

	Oprindelig anskaffel-sessum pr. andel	Oprindelig anskaffel-sessum i alt	Litra a pr andel	Litra a i alt
Maksimal værdi pr. andel (87 kvm) 6 stk.	261.000	1.566.000	403.058	2.418.349
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm) 6 stk.	285.000	1.710.000	440.121	2.640.726
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm) 12 stk.	324.000	3.888.000	500.348	6.004.178
		7.164.000		**11.063.253**

Værdi pr. indskudt andelskrone	**1,54**
Seneste værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling 30/4 2023	**1,49**

15 Fastfrysning af ejendomsværdien

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

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

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi hvis foreningen på et tidspunkt ændrer værdiansættelsesprincip.

NOTER

16 Nøgleoplysninger

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

B		Antal	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	24	2.388
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	24	2.388

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

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

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

NOTER

16 Nøgleoplysninger, fortsat

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.879.185	12.093
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.761.393	809
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6,69%

G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed	
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	560
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	84	225	285

NOTER

16 Nøgleoplysninger, fortsat

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat	
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	4.633
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.655
K3	Teknisk andelsværdi	11.287

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2021 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse løbende	33	88	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	88	49

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35,24%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
R		2021 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	91	166	167