

Andelsboligforeningen Skærbækken

Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

22/2.24



Dirigent

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	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skærbækken
Skærbækvej 23 A-M
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 87 97 37
Etableret: 13. august 1991
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.700.690
Andelshavere: 10

Ejendommen

Matrikelnr: 1 am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå

Bestyrelse

Karen Jørgensen, Formand
Susanne Kruse, Kasserer
Betina Balslev Sørensen, Næstformand
Arne Lund, Bestyrelsesmedlem
Jens Nielsen, 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 Skærbækken.

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.

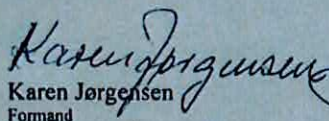
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

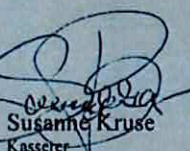
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

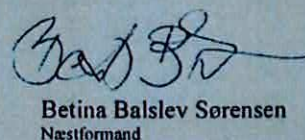
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

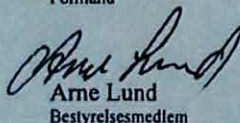
Silkeborg, den 6. februar 2024

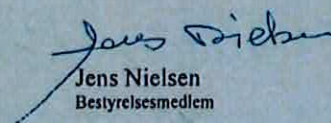
Bestyrelsen


Karen Jørgensen
Formand


Susanne Kruse
Kasserer


Betina Balslev Sørensen
Næstformand


Arne Lund
Bestyrelsesmedlem


Jens Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skærbækken

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skærbækken 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

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Skærbækken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 6. februar 2024

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. 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå, beliggende Skærbækvej 23 A-M, 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 kostpris, der henvises til note 4 og regnskabspraksis.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 211.930, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 9.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2024.

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 Skærbækken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboliglovenårsrapporten.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til kostpris imod sidste års værdiansættelse til handelsværdi. Ændringen har pr. 31. december 2023 nedsat balancesummen og egenkapitalen med 3.955 t.kr.

Prioritetsgælden er blevet ændret i løbet af dette år og er nu vurderet til nominel værdi i modsætning til sidste års vurdering til kursværdi. Denne ændring har ved udgangen af december 2023 øget balancesummen med 1.891 t.kr. og samtidig reduceret egenkapitalen med samme beløb.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat med 0 kr. Balancesummen reduceres med 2.064 tusind kroner, mens egenkapitalen ved udgangen af december 2023 falder med 5.846 tusind kroner. Sammenligningstallene er samtidig tilrettet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indeksslån, 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"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.

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. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og 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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2024 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	591.912	590.000	613.392
Indtægt fra leje af carporte	7.200	7.200	7.200
Indtægter i alt	599.112	597.200	620.592
Ejendomsskat og forsikringer	-102.724	-92.000	-90.747
Renholdelse og udenomsarealer	-40.527	-40.000	-20.328
Vedligeholdelse, løbende	-33.780	-95.000	-139.173
2 Administrationsomkostninger	-41.748	-45.000	-39.789
Rep. og vedligehold samt småanskaffelser	-22.778	-22.000	-22.880
1 Drift af fælleshus	-7.628	-25.000	-33.392
Kabel-TV	0	0	-25.109
Omkostninger i alt	-249.185	-319.000	-371.418
Resultat før finansielle poster	349.927	278.200	249.174
Finansielle indtægter	1.059	0	0
3 Finansielle omkostninger	-139.056	-141.700	-144.373
Resultat før skat	211.930	136.500	104.801
Årets resultat	211.930	136.500	104.801
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	89.175	12.194	-16.422
Disponeret i alt	89.175	12.194	-16.422
Årets resultat	211.930	136.500	104.801
Betalte prioritetsafdrag	-122.755	-124.306	-121.223
Likviditetsresultat i alt	89.175	12.194	-16.422

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
4	Ejendom	<u>8.551.467</u>	<u>8.551.467</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.551.467</u>	<u>8.551.467</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.551.467</u>	<u>8.551.467</u>
Omsætningsaktiver			
5	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.665</u>	<u>1.666</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.665</u>	<u>1.666</u>
	Likvide beholdninger	<u>290.614</u>	<u>179.375</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>292.279</u>	<u>181.041</u>
	Aktiver i alt	<u>8.843.746</u>	<u>8.732.508</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	1.700.690	1.700.690
Overført resultat m.v.	-1.150.233	-1.362.162
Egenkapital før andre reserver	<u>550.457</u>	<u>338.528</u>
Egenkapital i alt	<u>550.457</u>	<u>338.528</u>
 Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.135.418</u>	<u>8.259.725</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.135.418</u>	<u>8.259.725</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	124.306	122.755
7 Anden gæld	<u>33.565</u>	<u>11.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>157.871</u>	<u>134.255</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.293.289</u>	<u>8.393.980</u>
Passiver i alt	<u>8.843.746</u>	<u>8.732.508</u>
 8 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
9 Nøgleoplysninger		
10 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.700.690	1.700.690
	<u>1.700.690</u>	<u>1.700.690</u>
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	0	3.955.433
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-3.955.433
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-1.763.683	-1.747.261
Kursregulering prioritetsgæld, primo	0	290.472
Kursregulering prioritetsgæld,praksisændring	0	-290.472
Afdrag på gæld, primo	401.520	280.298
Årets afdrag på gæld	122.755	121.223
Restandel af årets resultat	89.175	-16.422
	<u>-1.150.233</u>	<u>-1.362.162</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>550.457</u>	<u>338.528</u>
Egenkapital i alt	<u>550.457</u>	<u>338.528</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Drift af fælleshus		
El, vand og varme	8.220	36.612
Leje værelser, vaskepenge og vinduespudder	-592	-3.220
	<u>7.628</u>	<u>33.392</u>
2. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og review af årsrapport	12.430	11.379
Kontor, møder mm.	2.955	1.817
Kontingenter	2.320	3.074
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.932	3.905
Rådgivning samt deltagelse af generalforsamling	9.371	6.525
Hjemmeside	3.540	4.439
Bestyrelshonorar	3.200	8.650
	<u>41.748</u>	<u>39.789</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	139.056	141.258
Pengeinstitutter	0	3.115
	<u>139.056</u>	<u>144.373</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	<u>8.551.467</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>8.551.467</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>8.551.467</u>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	kr.	kr.
5. Periodeafgrænsningsposter		
ABF-kontingent	<u>1.665</u>	<u>1.666</u>
	<u>1.665</u>	<u>1.666</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit Realkredit, obligationslån, hovedstol 4.523.000	4.523.000	4.523.000
Nykredit Realkredit, kontantlån, hovedstol 4.261.000	<u>3.736.724</u>	<u>3.859.480</u>
Pantebrevsrestgæld	<u>8.259.724</u>	<u>8.382.480</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>8.259.724</u>	<u>8.382.480</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gæld (under 1 år)	124.306	122.755
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>8.135.418</u>	<u>8.259.725</u>
	<u>8.259.724</u>	<u>8.382.480</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Anden gæld		
Revisor	11.500	11.500
Omkostninger	12.065	0
Salg af andelsbevis	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<u>33.565</u>	<u>11.500</u>

8. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.260 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 8.551 t.kr.

Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Øvrige forhold:

På baggrund af oplysninger fra Statens administration pr. 26. februar 2014, er det oplyst, at andelsboligforeningen i tilfælde af opløsning skal tilbagebetale kr. 2.695.093 til det offentlige.

Noter

9. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skærbækken 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	888	888	10	888
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	888	888	10	888

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	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

9. 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	12.000.000	13.514	
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	0	0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:		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	49.876 * 12 /	888	674
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	888	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	888	0
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		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	-91	118	239

Noter

9. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	6.935
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.010
K3	Teknisk andelsværdi	15.945

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	431	157	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	431	157	38

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	3

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		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	135	137	138

Noter

10. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	550.457
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 18. juni 2020	12.000.000
Ejendommens værdi jf. årsrapport	<u>-8.551.467</u>
	3.998.990
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.259.724
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.367.704</u>
	5.891.010
Forbedring vinduer 2022 jf. ingeniør	<u>266.900</u>
	<u>6.157.910</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.700.690</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,6208</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2023)	<u>3,70</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	149.120	596.480	539.938	2.159.753
4	176.200	704.800	637.990	2.551.961
2	199.705	399.410	723.098	1.446.196
10	525.025	1.700.690	1.901.026	6.157.910

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.