



VIBS REVISION
Registreret revisor ApS

vhu@vibsrevision.dk
Tlf: +45 59 43 00 43
Mob: +45 23 20 46 06
CVR: 39130335

ANDELSBOLIGFORENINGEN BØGESKOVEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 3. april 2024

Vedtaget andelskrone



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Bøgeskoven Dyremosevej 2-8 4450 Jyderup
	CVR-nr.: 31 95 12 24 Stiftet: 1. februar 2003 Hjemsted: Holbæk Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enøe, formand Grethe Hutters Martin Borgaa
Revision	Vibs Revision, registreret revisor ApS Stavensbølgade 44b 6440 Augustenborg
	Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Bøgeskoven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

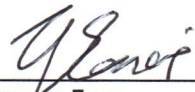
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 5. februar 2024


Bestyrelse:



Jørgen Enø
Formand



Grethe Hutter



Martin Borgaa

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bøgeskoven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bøgeskoven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Augustenborg, den 5. februar 2024

Vibs Revision, registreret revisor ApS
CVR-nr. 39130335

Vibeke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bøgeskoven anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m²	
Andelsboliger.....	22		1.958
	22		1.958
Nøgletal	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total	
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.470		10.470
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.645		14.645
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.703		7.703
Foreslået andelsværdi.....	6.447		6.447
Reserver uden for andelsværdi.....	495		495
			Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....			582
Omkostninger mv. i %			
Vedligeholdelsesomkostninger.....			16 %
Øvrige omkostninger.....			32 %
Finansielle poster, netto.....			29 %
Afdrag.....			23 %
			100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....			98 %
Udvikling i hovedtal			
	2023	2022	2021
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Boligafgift (2021 = index 100).....	95	100	100
Vedtaget andelskrone.....		2,04	1,85

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bøgeskoven for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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 likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" 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 ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20a, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		1.139.002	1.144.000	1.375.001
Øvrige indtægter.....		20.650	0	10.200
INDTÆGTER.....		1.159.652	1.144.000	1.385.201
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-110.890	-110.921	-106.200
Forbrugsafgifter.....	2	-65.573	-65.975	-55.813
Renholdelse.....	3	-45.731	-44.827	-44.827
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-170.312	-168.000	-145.671
Administrationsomkostninger.....	5	-50.905	-48.969	-50.360
Afskrivninger.....	6	-62.486	-62.486	-62.486
OMKOSTNINGER.....		-505.897	-501.178	-465.357
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		653.755	642.822	919.844
Andre finansielle indtægter.....	7	29.830	0	111
Andre finansielle omkostninger.....	8	-335.854	-339.366	-448.487
Finansielle poster.....		-306.024	-339.366	-448.376
ÅRETS RESULTAT.....		347.731	303.456	471.468
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		120.000	120.000	120.000
Overført restandel af årets resultat.....		227.731	183.456	351.468
DISPONERET I ALT.....		347.731	303.456	471.468
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		347.731	303.456	471.468
Afdrag på prioritetsgæld.....		-237.480	-236.980	-234.292
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar....		62.486	62.486	62.486
LIKVIDITETSRESULTAT.....		172.737	128.962	299.662

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		28.050.000	28.050.000
Installationer, gasfyr.....		484.266	546.752
Materielle anlægsaktiver.....	9	28.534.266	28.596.752
ANLÆGSAKTIVER.....		28.534.266	28.596.752
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	10.000
Tilgodehavender.....		0	10.000
Andre værdipapirer.....		1.056.491	1.030.094
Likvide beholdninger.....	10	857.506	730.177
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.913.997	1.770.271
AKTIVER.....		30.448.263	30.367.023

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		6.050.000	6.050.000
Overført resultat.....		6.510.912	6.283.181
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.560.912	12.333.181
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		890.750	770.750
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		890.750	770.750
ANDRE RESERVER.....		890.750	770.750
EGENKAPITAL.....		13.451.662	13.103.931
Prioritetsgæld.....	11	16.673.918	16.914.631
Langfristede gældsforpligtelser.....		16.673.918	16.914.631
Prioritetsgæld.....	11	240.712	237.480
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	50.000
Anden gæld.....	12	23.000	23.000
Periodeafgrænsningsposter.....	13	25.000	25.000
Vandregnskab.....	14	33.971	12.981
Kortfristede gældsforpligtelser.....		322.683	348.461
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.996.601	17.263.092
PASSIVER.....		30.448.263	30.367.023
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	6.050.000	6.050.000
	6.050.000	6.050.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	6.283.181	5.931.713
Overførsel til/fra andre poster.....	-120.000	-120.000
Rest af årets resultat.....	347.731	471.468
	6.510.912	6.283.181
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.560.912	12.333.181
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	770.750	650.750
Henlagt af årets overskud.....	120.000	120.000
	890.750	770.750
Andre reserver (ikke bunden).....	890.750	770.750
ANDRE RESERVER.....	890.750	770.750
EGENKAPITAL.....	13.451.662	13.103.931

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023	Budget 2023	Regnskab 2022	Note
	kr.	kr.	kr.	
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	86.755	86.756	85.053	
Bygningsforsikring.....	23.315	23.315	20.327	
Andre forsikringer.....	820	850	820	
	110.890	110.921	106.200	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer.....	7.941	9.975	7.308	
Korr. vandregnskab.....	0	0	-1.669	
Renovation.....	57.632	56.000	50.174	
	65.573	65.975	55.813	
Renholdelse				3
Snerydning, grus og saltning.....	37.500	37.500	37.500	
Skadedyrsbekæmpelse.....	8.231	7.327	7.327	
	45.731	44.827	44.827	
Vedligeholdelse, løbende				4
VVS vedligeholdelse.....	32.057	44.000	16.871	
kloakarbejde.....	1.422	5.000	0	
Murer.....	185	5.000	0	
Tømrer og snedker.....	2.340	12.000	0	
Elektriker.....	575	1.000	511	
Maler.....	60.505	15.000	75.625	
Rensning af tagrender.....	12.469	15.400	12.375	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	18.750	
Gartner/havearbejde.....	16.475	17.375	0	
VVS serviceaftale.....	24.200	24.200	0	
Græsslåning/Klipning af hække.....	17.025	17.025	18.400	
Diverse vedligeholdelse.....	3.059	12.000	3.139	
	170.312	168.000	145.671	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Administrationsomkostninger				
Revision.....	25.744	20.000	27.250	5
Kontingenter/abonnementer.....	5.304	5.304	5.084	
Kontorartikler mv.....	1.989	1.840	983	
EDB udgifter - software.....	5.798	6.000	4.781	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.096	1.100	2.037	
Telefon og internet.....	4.800	4.800	1.088	
Bestyrelseshonorar.....	1.500	1.500	1.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	0	0	4.800	
Generalforsamling.....	1.561	3.000	1.567	
Hjemmeside.....	1.331	1.325	0	
Repræsentation.....	1.200	2.100	1.000	
Kursusomkostninger.....	582	2.000	270	
	50.905	48.969	50.360	
Afskrivninger				
Afskrivning installationer.....	62.486	62.486	62.486	6
	62.486	62.486	62.486	
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter bank.....	3.433	0	0	7
Kursregulering værdipapirer.....	26.397	0	0	
Diverse renteindtægter.....	0	0	111	
	29.830	0	111	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger bank.....	0	0	2.098	8
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	105.463	
Prioritetsrenter.....	335.854	339.366	340.926	
	335.854	339.366	448.487	
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	Installationer, gasfyr	9
Kostpris 1. januar 2023.....		28.050.000	624.860	
Kostpris 31. december 2023.....		28.050.000	624.860	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		0	78.108	
Årets afskrivninger		0	62.486	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		0	140.594	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	28.050.000		484.266	

NOTER

					Note
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 20.500.000 kr.					
Likvide beholdninger					
Lån og Spar, driftskonto.....			857.506	680.177	10
Lån og Spar, overdragelser.....			0	50.000	
			857.506	730.177	
Prioritetsgæld					
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit Obligationslån.....	27	0	161.136	8.952.000	6.543.196
Nykredit Kontantlån.....	27	237.480	174.718	7.962.630	6.602.856
		237.480	335.854	16.914.630	13.146.052
			2023 kr.	2022 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....			240.712	237.480	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			16.673.918	16.914.631	
			16.914.630	17.152.111	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....			15.677.862	15.931.947	
Informationer om indregnede lån					
Nykredit 1% Obligationslån 30 år, afdragfrihed indtil 11.09.2031, Nykredit 1% Kontantlån 30 år, eff. rente 1,354 pct.					
Anden gæld					
Skyldig revision.....			23.000	22.000	12
Diverse omkostningskreditorer.....			0	1.000	
			23.000	23.000	
Periodeafgrænsningsposter					
Forudbetalt boligafgift og leje.....			25.000	25.000	13
			25.000	25.000	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Vandregnskab			14
Indbetalt a conto vand.....	75.740	67.690	
Afholdte vandudgifter.....	-51.268	-54.709	
Afregning vand.....	9.499	0	
	33.971	12.981	
 Eventualposter mv.			15
Eventualforpligtelser			
Ingen			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			16
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.503 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 28.050 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	22	1.958	1.958
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	22	1.958	1.958

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.674.860		14.645
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	968.858		495
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3	

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	539
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-172	241	178

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	6.447
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.703
K3	Teknisk andelsværdi	14.150

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	74	87
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	77	74	87

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	162	120	121

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.560.912.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	28.674.860
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	20.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		12.560.912
Anskaffelsesprisen.....	28.674.860	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>28.534.266</u>	140.594
Afskrivninger installationer.....	-78.108	
Politisk reserve.....	<u>0</u>	-78.108
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		12.623.398
	<u>12.623.398</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	6.050.000	2,0865

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{12.623.398}{6.050.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,0865.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
22	275.000	6.050.000	573.791	12.623.398