

ANDELSBOLIGFORENINGEN MARGRETHEVANG, AFDELING 1

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling,
den 22. marts 2024



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Andelsboligforeningsoplysninger	
Andelsboligforeningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

ANDELSBOLIGFORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1 c/o Finn Mackenhauer Margrethevang 4A 5600 Faaborg Telefon: 51 21 80 28 Hjemmeside: abf-margrethevang.dk E-mail: info@abf-margrethevang.dk CVR-nr.: 34 14 59 11 Stiftet: 1. januar 2012 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Finn Mackenhauer, formand Annette D. Andersen, næstformand Kurt H. Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn Herregårdscentret 23 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

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


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

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 6. marts 2024

Bestyrelse:



Finn Mackenhauer
Formand



Annette D. Andersen
Næstformand



Kurt H. Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt udvidet gennemgang.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Faaborg, den 6. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jens-Christian Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36190

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Margrethevang 4 a-g og 18 a-f, 5600 Faaborg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for andelsboligforeningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1 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, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

Omkostninger

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud, årets afdrag på prioritetsgæld samt kursregulering af prioritetsgæld.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

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 13, 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.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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 udvidet gennemgang</i>	
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....	1	565.896	565.896	565.896
INDTÆGTER.....		565.896	565.896	565.896
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-76.759	-75.000	-73.625
Forbrugsafgifter.....	3	-46.463	-36.000	-35.530
Vedligeholdelse løbende.....	4	-138.970	-102.500	-100.608
Administrationsomkostninger.....	5	-30.966	-36.000	-35.274
OMKOSTNINGER.....		-293.158	-249.500	-245.037
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		272.738	316.396	320.859
Andre finansielle indtægter.....		110	500	0
Andre finansielle omkostninger.....	6	-104.993	-104.992	-110.520
Finansielle poster.....		-104.883	-104.492	-110.520
ÅRETS RESULTAT.....		167.855	211.904	210.339
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-100.427	0	-78.658
Overført restandel af årets resultat.....		268.282	211.904	288.997
DISPONERET I ALT.....		167.855	211.904	210.339
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		167.855	211.904	210.339
Betalte prioritetsafdrag.....		-103.417	-103.417	-101.045
LIKVIDITETSRESULTAT.....		64.438	108.487	109.294

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		6.058.000	6.058.000
Materielle anlægsaktiver.....	7	6.058.000	6.058.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.058.000	6.058.000
Likvide beholdninger.....	8	549.309	484.871
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		549.309	484.871
AKTIVER.....		6.607.309	6.542.871
PASSIVER			
Andelsindskud.....		1.211.600	1.211.600
Overført resultat.....		287.194	18.912
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		1.498.794	1.230.512
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.683.972	1.784.399
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		1.683.972	1.784.399
ANDRE RESERVER.....		1.683.972	1.784.399
EGENKAPITAL.....		3.182.766	3.014.911
Prioritetsgæld.....	9	3.297.969	3.403.814
Langfristede gældsforpligtelser.....		3.297.969	3.403.814
Prioritetsgæld.....	9	105.845	103.417
Forudmodtaget boligafgift mv.....		3.854	3.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10	16.875	16.875
Kortfristede gældsforpligtelser.....		126.574	124.146
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.424.543	3.527.960
PASSIVER.....		6.607.309	6.542.871
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.211.600	1.211.600
	1.211.600	1.211.600
Overført resultat mv.		
Primo.....	18.912	-270.085
Rest af årets resultat.....	268.282	288.997
	287.194	18.912
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	1.498.794	1.230.512
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	1.784.399	1.863.057
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....	-100.427	-78.658
	1.683.972	1.784.399
Andre reserver (ikke bunden).....	1.683.972	1.784.399
ANDRE RESERVER.....	1.683.972	1.784.399
EGENKAPITAL.....	3.182.766	3.014.911

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Boligafgift			1
Boligafgift.....	565.896	565.896	
	565.896	565.896	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	50.060	48.968	
Forsikringer.....	26.699	24.657	
	76.759	73.625	
Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	46.403	35.459	
El redskabsskur.....	60	71	
	46.463	35.530	
Vedligeholdelse løbende			4
Vedligeholdelse ejendom.....	133.619	78.657	
Fællesarealer.....	7.851	24.451	
Varmeanlæg.....	0	0	
Tilskud fra grundejerforening.....	-2.500	-2.500	
	138.970	100.608	
Administrationsomkostninger			5
Revision.....	16.875	16.875	
Advokat.....	2.813	0	
Forsikringer.....	0	0	
Kontorartikler mv.....	0	4.530	
Kontingenter.....	3.016	2.886	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.745	3.645	
Edb-udgifter.....	658	682	
Møder.....	3.859	5.869	
Repræsentation.....	0	787	
	30.966	35.274	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	0	2.442	
Prioritetsrenter.....	104.993	108.078	
	104.993	110.520	

NOTER

						Note
Materielle anlægsaktiver					Grunde og bygninger	7
Kostpris 1. januar 2023					6.058.000	
Kostpris 31. december 2023.....					6.058.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....					6.058.000	
				2023	2022	
				kr.	kr.	
Likvide beholdninger						8
Sparekassen Fyn-Sjælland, 801-17-21819.....				137.779	147.673	
Sparekassen Fyn-Sjælland, 801-57-90890.....				411.530	337.198	
				549.309	484.871	
Prioritetsgæld						9
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit 2% kr. 3.968.000 111. E. 50.....	23	3.507.231	103.417	3.403.814	105.845	3.090.304
		3.507.231	103.417	3.403.814	105.845	3.090.304
				2023	2022	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				105.845	103.417	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				3.297.969	3.403.814	
				3.403.814	3.507.231	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				2.849.156	2.965.294	
Leverandører af varer og tjenesteydelser						10
Afsat revisor.....				16.875	16.875	
				16.875	16.875	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****11****Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af foreningen med 5.891 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.404 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.058 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

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	13	1.084	1.084
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	13	1.084	1.084

	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	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	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"/>
	Sæt kryds	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	10.800.000	9.963	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.683.972	1.553	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16		

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	522
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)	69	194	155

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	6.046
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.652
K3 Teknisk andelsværdi	8.698

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	215	93	128
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	215	93	128

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43 %
--	------

	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)	91	93	95

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 1.498.794.

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 7).....	6.058.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	10.800.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2021 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		1.498.794
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2021.....	10.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>6.058.000</u>	4.742.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	3.403.814	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>3.090.304</u>	313.510
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		6.554.304
	<u>6.554.304</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.211.600	5,4096

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

$$\frac{6.554.304}{1.211.600} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5,4096, svarende til 6.046,41 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 1.117,71 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 5,4096, svarende til 6.046,41 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A.....	2	110.000	220.000	595.059	1.190.118
Type B.....	6	99.000	594.000	535.553	3.213.318
Type C.....	5	79.520	397.600	430.174	2.150.868
	13	288.520	1.211.600	1.560.786	6.554.304

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		565.896	565.896
Indtægter		565.896	565.896
.....		-23.000	0
Ejendomsskat.....		-27.000	-50.060
Forsikringer		0	-26.699
Renovation.....		-50.000	-46.403
El redskabsskur.....		0	-60
Vedligeholdelse ejendom.....		-170.000	-133.619
Fællesarealer.....		-5.000	-7.851
Tilskud fra grundejerforening.....		2.500	2.500
Revision.....		-20.000	-16.875
Forsikringer		-1.000	0
Kontorartikler mv.....		-1.000	0
Kontingenter.....		-3.000	-3.016
Porto/gebyrer/stempel.....		0	-3.745
Edb-udgifter.....		0	-658
Møder.....		-10.000	-3.859
Repræsentation.....		-1.000	0
Prioritetsrenter.....		-101.835	-104.993
Renteindtægter bank.....		0	110
Advokat.....		0	-2.813
Omkostninger		-410.335	-398.041
ÅRETS RESULTAT.....		155.561	167.855
Betalte prioritetsafdrag.....		-105.844	-103.417
Nettoresultat.....		49.717	64.438
Likviditetsforskydning.....		49.717	
Disponibel beholdning, primo.....		422.735	
Disponibel beholdning, ultimo.....		472.452	
Boligafgift pr. 1. april 2023 er uændret			
A-bolig.....		4.282	
B-bolig.....		3.854	
C-bolig.....		3.094	