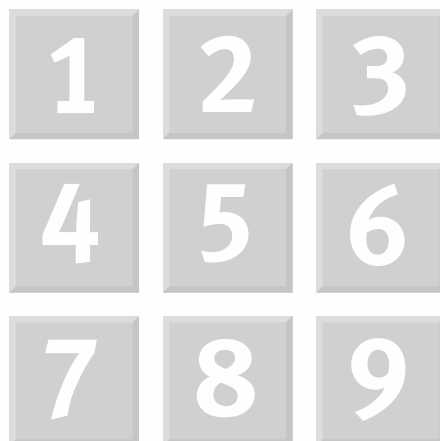


Andelsboligforeningen Møllegården
CVR. NR. 38 34 47 22

Adresse Møllegården 13 - 33
3230 Græsted



ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2024

Dirigent



DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Møllegården Møllegården 13-33 3230 Græsted CVR-nr.: 38 34 47 22 Hjemsted: Gribskov Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dan Larsen Skov, formand Penny Harris Julie Damtoft Lauridsen Jens Christian Jensen, kasserer Ulla Rasmussen
Revision	Døssing & Partnere P/S Roskildevej 12 A 3400 Hillerød

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 11. juni 2024

Bestyrelse:

Dan Larsen Skov
Formand

Penny Harris

Julie Damtoft Lauridsen

Jens Christian Jensen
Kasserer

Ulla Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Møllegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Møllegården 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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.

Hillerød, den 11. juni 2024

Døssing & Partnere P/S
CVR-nr. 42491748

Jeanette Vetlov
Registreret revisor
MNE-nr. mne17153

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Møllegården for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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 foreningens aktiviteter 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

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, eventuelt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af eventuel bankgæld.

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, 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 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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Foreningen er igang med udskiftning af foreningens vinduer. Vinduesprojektet er optaget i regnskabet til anskaffelssum indtil projektet afsluttes. Projektet forventes afsluttet i 2024 med en fordeling af den samlede udgift på henholdsvis vedligeholdelse og forbedring efter gældende love og regler.

Foreningen har i 2019 aktiveret et blødtvandsanlæg til kostpris.

Anlægget afskrives med samme beløb, som der opkræves i blødtvandsafgift hos beboerne.

Det svarer til, at der afskrives med 16% pa.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

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).

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Jyske Realkredit består af et kontantlån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden ultimo året.

Specificerede oplysninger vedrørende prioritetsgæld er oplyst i note 13 i regnskabet.

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 22, 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

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2023	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022
Boligafgift.....		522.684	523.056	474.974
Øvrige indtægter.....	1	45.195	45.720	47.520
INDTÆGTER.....		567.879	568.776	522.494
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-75.662	-76.000	-73.802
Forbrugsafgifter.....	3	-136.716	-89.700	-118.515
Drift fællesarealer.....	4	-3.761	-6.000	-5.701
Vedligeholdelse løbende.....	5	-41.723	-110.000	-53.662
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....		0	-3.200.000	0
Administrationsomkostninger.....	6	-59.201	-50.900	-62.595
Afskrivninger.....	7	-27.720	-27.720	-27.720
OMKOSTNINGER.....		-344.783	-3.560.320	-341.995
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		223.096	-2.991.544	180.499
Andre finansielle indtægter.....	8	559	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	9	-216.353	-113.280	-57.502
Finansielle poster.....		-215.794	-113.280	-57.502
ÅRETS RESULTAT.....		7.302	-3.104.824	122.997
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		31.361	0	27.621
Overført restandel af årets resultat.....		-24.059	-3.104.824	95.376
DISPONERET I ALT.....		7.302	-3.104.824	122.997
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		7.302	-3.104.824	122.997
Betalte prioritetsafdrag.....		-22.964	-12.000	-61.670
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-15.662	-3.116.824	61.327

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023	2022
Anskaffelsessum primo.....		8.955.142	8.955.142
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		192.516	220.236
Vinduesprojekt.....		1.657.584	0
Materielle anlægsaktiver.....	10	10.805.242	9.175.378
ANLÆGSAKTIVER.....		10.805.242	9.175.378
Periodeafgrænsningsposter.....	11	4.101	6.390
Tilgodehavender.....		4.101	6.390
Likvide beholdninger.....	12	1.977.332	1.244.463
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.981.433	1.250.853
AKTIVER.....		12.786.675	10.426.231

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023	2022
Andelskapital.....		1.783.588	1.783.588
Overført resultat.....		5.777.050	5.681.674
Overført af årets resultat.....		-24.059	95.376
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		7.536.579	7.560.638
Reserveret primo.....		317.924	290.303
Årets reserver.....		31.361	27.621
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		349.285	317.924
ANDRE RESERVER.....		349.285	317.924
EGENKAPITAL.....		7.885.864	7.878.562
Prioritetsgæld.....	13	4.685.000	0
Banklån.....	14	0	2.504.075
Langfristede gældsforpligtelser.....		4.685.000	2.504.075
Kortfristet del af langfristet gæld.....		92.035	3.550
Anden gæld.....	15	123.776	40.044
Kortfristede gældsforpligtelser.....		215.811	43.594
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.900.811	2.547.669
PASSIVER.....		12.786.675	10.426.231
	16		
Hæftelser	17		
Forsikringsforhold	18		
Sikkerhedsstillelse	19		
Energimærkning	20		
Andelsværdier	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023	2022
Andelskapital		
Primo.....	1.783.588	1.783.588
	1.783.588	1.783.588
Overført resultat mv.		
Primo.....	5.777.050	5.681.674
Rest af årets resultat.....	-24.059	95.376
	5.752.991	5.777.050
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	7.536.579	7.560.638
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	317.924	290.303
Hensat til vedligeholdelse.....	31.361	27.621
	349.285	317.924
Andre reserver (ikke bunden).....	349.285	317.924
ANDRE RESERVER.....	349.285	317.924
EGENKAPITAL.....	7.885.864	7.878.562

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022	Note
Øvrige indtægter				1
Udlejning carporte.....	13.875	14.400	16.200	
Parkeringspladser.....	3.600	3.600	3.600	
Blødtvandsanlæg.....	27.720	27.720	27.720	
	45.195	45.720	47.520	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	62.434	62.400	61.796	
Ejendomsforsikringer.....	13.228	13.600	12.006	
	75.662	76.000	73.802	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	11.887	9.600	12.402	
Vand.....	35.461	23.100	33.333	
Spildevand.....	44.031	30.000	33.773	
Varmeregnskab.....	14.039	0	9.986	
Renovation.....	31.298	27.000	29.021	
	136.716	89.700	118.515	
Drift fællesarealer				4
Hækkeklip mm.....	2.500	6.000	2.500	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.261	0	3.201	
	3.761	6.000	5.701	
Vedligeholdelse løbende				5
Blikkenslager.....	0	5.000	2.080	
Elektriker.....	12.918	15.000	0	
Kloak.....	8.496	10.000	0	
BWT Blødtvandsanlæg.....	8.919	15.000	14.666	
Småanskaffelser.....	406	10.000	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	5.000	4.375	
Parkeringsservice.....	10.984	15.000	12.467	
Vedligeholdelse diverse.....	0	35.000	20.074	
	41.723	110.000	53.662	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2023	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022	Note
Administrationsomkostninger				6
Regnskab og revision	20.000	20.000	20.000	
Regnskab og revision tidligere år.....	2.000	0	4.750	
Bogføringsassistance.....	7.250	5.000	7.000	
ABF Kontingent.....	3.822	3.600	2.442	
Kontorhold.....	797	1.200	1.416	
Porto og gebyrer.....	9.547	3.600	7.483	
Bestyrelseshonorar.....	5.000	5.000	5.000	
Ulykkes- og arbejdsskedeforsikring.....	2.952	2.500	2.905	
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	3.087	200	4.986	
Møder m.v.....	4.151	5.000	5.946	
Diverse.....	595	4.800	667	
	59.201	50.900	62.595	
Afskrivninger				7
Afskrivning blødtvandsanlæg.....	27.720	27.720	27.720	
	27.720	27.720	27.720	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	559	0	0	
	559	0	0	
Andre finansielle omkostninger				9
Øvrige renter.....	0	7.960	7.972	
Prioritetsrenter.....	137.228	105.320	49.530	
Låneomkostninger.....	79.125	0	0	
	216.353	113.280	57.502	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				10
	Anskaffelsessum primo	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Vinduesprojekt	
Kostpris 1. januar 2023	8.955.142	0	0	
Forbedringer	0	45.532	0	
Carporte	0	94.113	0	
Vinduesprojekt, ej afsluttet	0	0	1.657.584	
Blødtvandsanlæg	0	80.591	0	
Kostpris 31. december 2023	8.955.142	220.236	1.657.584	
Årets afskrivninger	0	27.720	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	27.720	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	8.955.142	192.516	1.657.584	
Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 11.400.000, heraf grundværdi kr. 2.106.200.				
		2023	2022	
Periodeafgrænsningsposter				11
Forudbetalt antennebidrag		4.101	6.390	
		4.101	6.390	
Likvide beholdninger				12
Jyske Bank 1607928		537.637	1.244.126	
Jyske Bank - Kassererkonto		4.951	0	
Jyske Bank - Byggekonto		1.434.406	0	
Kassebeholdning		338	337	
		1.977.332	1.244.463	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							13
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	Kursværdi ultimo	
Jyske Realkredit....	29	0	22.964	4.777.036	92.036	4.885.594	
		0	22.964	4.777.036	92.036	4.885.594	
					2023	2022	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					92.036	0	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					4.685.000	0	
					4.777.036	0	
Informationer om indregnede lån							
Jyske Realkredit: Hovedstol kr. 4.800.000. Variabel rentetilpasning.							
Banklån							14
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Betalte afdrag i året	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi ultimo		
Handelsbanken Prioritetslån....	27	2.507.625	2.507.625	0	0		
		2.507.625	2.507.625	0	0		
Handelsbanken Prioritetslån: Hovedstol kr. 2.675.000. Variabel rente.							
					2023	2022	
Anden gæld							15
Mellemregning antenne.....				5.837	3.491		
Skyldig varmeafregning.....				3.683	8.257		
Skyldig termin Q4.....				80.381	0		
Skyldig omkostning.....				6.375	796		
Skyldig vicevært.....				2.500	2.500		
Skyldigt bestyrelseshonorar.....				5.000	5.000		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance.....				20.000	20.000		
				123.776	40.044		

NOTER

	Note								
Eventualforpligtelser Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 4.349.515 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.	16								
Hæftelser Der er tinglyst pantebreve i ejendommen på kr. 4.800.000, over for Jyske Realkredit, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12 2023 kr. 4.777.036. Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.	17								
Forsikringsforhold Andelsboligforeningen har både tegnet bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesforsikringer. Dækningssum er for bestyrelsesansvarsforsikringer 5 mio kr. og for besvigelsesforsikringer 1,5 mio. kr.	18								
Sikkerhedsstillelse Andelsboligforeningen har ikke afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån.	19								
Energimærkning Ejendommen er energimærket i 2022.	20								
Andelsværdier Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a, kostpris, samt vedtægternes § 15. Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes forholdsmæssigt ud fra andelsindskud. <table><tr><td>Indskud pr. andel boligtype A</td><td>166.450</td></tr><tr><td>Indskud pr. andel boligtype B</td><td>142.769</td></tr><tr><td>Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 27/6 2023</td><td>4,24</td></tr><tr><td>Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2023</td><td>4,2255</td></tr></table>	Indskud pr. andel boligtype A	166.450	Indskud pr. andel boligtype B	142.769	Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 27/6 2023	4,24	Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2023	4,2255	21
Indskud pr. andel boligtype A	166.450								
Indskud pr. andel boligtype B	142.769								
Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 27/6 2023	4,24								
Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2023	4,2255								

Nøgleoplysninger

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	11	1.032	1.032	1.032
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	131	131	131
B6	I alt	12	1.163	1.163	1.163

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Terminsydelser fordeles i forhold til indskud. Fællesudgifter fordeles i forhold til m ²				

D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtigelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Der er pr. 31/12 2023 ingen hæftelser udover tinglyst Ejerpantebrev kr. 4.800.000 jf. note 13.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	☒		
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.955.142	7.700	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	349.285	300	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		

NOTER

Note

22

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	586
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)	-121	119	7

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.303
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.726
K3 Teknisk andelsværdi	10.029

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	50	46	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	215	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	265	46	36

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	45 %
---	--	------

	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)	77	60	89

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

23

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.536.578.

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 10).....	8.955.142
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	11.400.000

Andelsværdiberegning (fortsat)

23

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		7.536.578
Anskaffelsesprisen.....	8.955.142	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>8.955.142</u>	0
Beregnet egenkapital pr. 31. december 2023 til opgørelse af andelskronen.....		7.536.578
	<u>7.536.578</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.783.588	4,2255

Andelsværdiberegning (fortsat)

23

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		7.536.578
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019...	11.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>8.955.142</u>	2.444.858
Bogført værdi prioritetsgæld.....	4.777.036	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>4.885.594</u>	-108.558
Beregnet egenkapital pr. 31. december 2023 til opgørelse af andelskronen.....		9.872.878
	<u>9.872.878</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.783.588	5,5354

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 4,2255.

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.....	9	166.450	1.498.050	703.337	6.330.033
Type B.....	2	142.769	285.538	603.273	1.206.545
	11	309.219	1.783.588	1.306.610	7.536.578

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ulla Høgberg Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0801d274-9e3c-420b-b5af-11cabfcf7d85

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-07-09 10:42:15 UTC



Jens Christian Schmidt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2de93f21-78e1-436a-9348-0426cfb2945f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-09 18:07:08 UTC



Dan Larsen Skov

Bestyrelsesformand

Serienummer: dd9c65ee-1316-4350-b930-a559fc2ec759

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-10 07:24:14 UTC



Penny Harris

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89572de1-6be3-4ae8-ad92-3babe9161f07

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-07-10 11:50:33 UTC



Julie Damtoft Lauridsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5ae9e46e-c75a-4848-aa36-06a7788935c5

IP: 2.130.xxx.xxx

2024-07-11 14:58:48 UTC



Jeanette Vetlov

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 5f1625e0-9857-44e5-ba9a-c3bee46aa268

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-08-06 06:40:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**