

Der indkaldes herved til den
Ordinære Generalforsamling Mandag, den 29. April 2024 kl. 19.00
i Fælleshuset.

Dagsorden

1.

- a) Valg af Dirigent.
- b) Valg af 2 stemmetællere

2. Bestyrelsens Beretning

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab (jfr. bilag).

4. Forelæggelse af driftsbudget og fastsættelse af boligafgiften for 2024 (jfr. bilag)

5. Forslag

Der er ikke modtaget nogen forslag.

6. Valg

- a) Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er
Lone Nielsen (modtager ikke genvalg)
Peter Buur (modtager ikke genvalg)
- b) Valg af 2 suppleanter for 1 år. På valg er
Anton Timm (modtager genvalg)
Jan Petersen (modtager genvalg)
- c) Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med Revisorgården Holbæk som
foreningens revisor.

7. Eventuelt

Andelsboligforeningen Bryggerparken

Budgetforslag 2024

Indtægt

Boligydelse 105 m ²	838.320
Boligydelse 125 m ²	635.040
Lejeindtægter fælleshus	4.000
Renteindtægt	14.200

Udgift fordelt efter fordelingstal

DLR	1.212.000	
Bankgebyr	2.200	
Ejendomsskatter	74.800	
Rottebekæmpelse	2.200	
Forsikring andelsforeningen	42.700	
Løbende vedligehold boliger	25.000	
Hensættelse 40 kr. pr. m ²	103.800	1.462.700

Udgift ligeligt fordelt

Vejbelysning	7.000	
Fælleshus	30.000	
Redskaber – Maskiner	5.000	
Fælles områder/vej	8.000	
Tømning af containere	4.000	
Møder/Kursus	10.000	
Revisor honorar	19.000	
Kontor omkostninger	1.000	
Hjemmeside, IT mm	3.000	
Bestyrelses honorar	7.500	
Porto og gebyr	1.000	
Medlemskab af andelsforening	5.500	
Diverse	1.000	102.000

Budgetteret underskud

-73.140

Balance

1.491.560

1.491.560

Mdl.ydelse 105 m²

4.990

Mdl.ydelse 125 m²

5.880

Andelsboligforeningen Bryggerparken

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen 2023

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	<u>ja/nej</u>
	nej

	<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m²</u>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.970.000	12.679
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>1.151.958</u>	<u>340</u>

	<u>Gns. kr. pr. andels-m² pr. år</u>
Boligafgift	568

	<u>Gns. kr. pr. andels-m²</u>
Andelsværdi	8.036
Gæld + omsætningsaktiver	<u>8.079</u>
Teknisk andelsværdi	<u>16.115</u>

Vedligeholdelse

	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

Friværdi

	<u>%</u>
Friværdi i procent (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>46</u>

Den uafhængige revisors erklæring

Til A/B Bryggerparken

Som revisor for A/B Bryggerparken har vi udført de arbejdshandlinger, som er aftalt med Dem, og som er angivet nedenfor vedrørende "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen", som skal forelægges på generalforsamlingen, hvor foreningens regnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 forventes godkendt.

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den internationale standard om aftalte arbejdshandlinger vedrørende regnskabsmæssige oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Arbejdshandlingerne blev udelukkende udført for at hjælpe Dem til at vurdere pålideligheden af de i opgørelsen anførte beløb og er opsummeret som følger:

1. Vi har kontrolleret, at de anførte beløb er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2023 for foreningen.
2. Vi har kontrolleret, at det valgte vurderingsprincip er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2023 for foreningen.
3. Vi har forespurgt bestyrelsen, om der foreligger en plan for vedligeholdelse/renovering for foreningen.

Vi har fundet følgende forhold:

- a. Med hensyn til punkt 1 fandt vi, at de anførte beløb er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2023 for foreningen.
- b. Med hensyn til punkt 2 fandt vi, at det anførte vurderingsprincip er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2023 for foreningen.
- c. Med hensyn til punkt 3 har vi fra bestyrelsen fået oplyst, at der foreligger en plan for vedligeholdelse/renovering.

Da ovennævnte arbejdshandlinger hverken er revision eller review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller om review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, udtrykker vi ikke nogen grad af sikkerhed om bilaget.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller udført review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller om review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, kunne andre forhold være fundet og rapporteret til Dem.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med de formål, der er nævnt i denne erklærings første afsnit, og til Deres brug, og må ikke bruges til andre formål eller videregives til nogen anden.

Erklæringen vedrører kun de forhold, der er nævnt ovenfor, og kan ikke udstrækkes til at omhandle foreningens regnskab som helhed.

Holbæk, den 4. april 2024

RevisorGården

Godkendte Revisorer A/S

Lisbeth Wierling Schimmelmann
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Bryggerparken

4450 Jyderup

CVR-nr. 29 46 80 01

Årsrapport 2023

(17. regnskabsår)

Godkendt på foreningens generalforsamling
den / 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13 – 19

Foreningsoplysninger

Forening	Andelsboligforeningen Bryggerparken 4450 Jyderup
Bestyrelse	Preben Olsen (formand) Torben Christensen (næstformand) Dorthe Johansen (kasserer) Lone Nielsen Peter Buur
Revision	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Bryggerparken.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 4. april 2024

Bestyrelse

Preben Olsen
formand

Torben Christensen
næstformand

Dorthe Johansen
kasserer

Lone Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Peter Buur
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bryggerparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bryggerparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holbæk, den 4. april 2024

RevisorGården
Godkendte Revisorer A/S

Lisbeth Wierling Schimmelmann
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bryggerparken for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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, at give oplysning om andelenes værdi samt at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Foreningen har i regnskabsåret ikke haft skattepligtige aktiviteter.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Boligafgift	1.473.360	1.473.360	1.473.360
Udlejning fælleshus	3.500	8.000	6.200
Indtægter i alt	1.476.860	1.481.360	1.479.560
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-126.286	-173.000	-159.362
2 Renholdelse og udenomsarealer	-10.076	-11.800	-5.710
3 Vedligeholdelse, løbende	-58.738	-30.000	-39.184
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-45.409	-47.700	-43.349
Omkostninger i alt	-240.510	-262.500	-247.605
Resultat før finansielle poster	1.236.350	1.218.860	1.231.955
5 Finansielle indtægter	26.276	2.500	2.500
6 Finansielle omkostninger	-445.497	-433.090	-474.823
Finansielle poster, netto	-419.221	-430.590	-472.323
Årets resultat	817.130	788.270	759.632
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse ejendom	103.800	103.800	103.800
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse ejendom	-39.804	0	-14.230
Overført restandel af årets resultat	753.134	684.470	670.062
Disponeret i alt	817.130	788.270	759.632
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	817.130	788.270	759.632
Betalte prioritetsafdrag	-773.284	-787.910	-765.546
Likviditetsresultat i alt	43.846	360	-5.914

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>		2023	2022
		kr.	t.kr.
7	Ejendommens værdi	42.970.000	42.970
	Materielle anlægsaktiver	42.970.000	42.970
	Anlægsaktiver i alt	42.970.000	42.970
	Vand/vandafledningsafgift	38.632	42
	Andre tilgodehavender	21.280	88
	Tilgodehavender	59.911	130
8	Likvide beholdninger	2.227.762	2.160
	Omsætningsaktiver i alt	2.287.673	2.290
	Aktiver i alt	45.257.673	45.260

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2023	2022
		kr.	t.kr.
	Andelsindskud	8.770.000	8.770
	Overført resultat mv.	12.083.099	11.330
		<u>20.853.099</u>	<u>20.100</u>
	Andre reserver		
	(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom	1.151.958	1.088
	Andre reserver	<u>1.151.958</u>	<u>1.088</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.005.057</u>	<u>21.188</u>
9	Prioritetsgæld	22.407.591	23.189
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>22.407.591</u>	<u>23.189</u>
9	Kortfristet del af prioritetsgæld	781.099	773
	Forudbetalt boligafgift	44.370	49
10	Øvrig gæld	19.556	61
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>845.025</u>	<u>883</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.252.616</u>	<u>24.072</u>
	Passiver i alt	<u>45.257.673</u>	<u>45.260</u>
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt	Reserver til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	I alt	Egenkapital I alt
Saldo pr. 01.01.23	8.770.000	11.329.966	20.099.966	0	1.087.962	1.087.962	21.187.928
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	0	103.800	103.800	103.800
Anvendt af vedligeholdelse	0	0	0	0	-39.804	-39.804	-39.804
Overført resultat mv.							
Restandel af årets resultat	0	753.134	753.134	0	0	0	753.134
Saldo pr. 31.12.23	<u>8.770.000</u>	<u>12.083.099</u>	<u>20.853.099</u>	<u>0</u>	<u>1.151.958</u>	<u>1.151.958</u>	<u>22.005.057</u>

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
1. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	72.769	75.000	75.294
Forsikringer	38.849	38.000	35.423
El, udendørsbelysning	5.911	10.000	10.707
Vand/vandafledningsafgift	66.370	0	89.638
Opkrævet vand/vandafledningsafgift	-79.692	0	-84.603
El, vand, varme mv. fælleshus	22.079	50.000	32.903
	<u>126.286</u>	<u>173.000</u>	<u>159.362</u>
2. Renholdelse og udenomsarealer			
Rottebekæmpelse	1.800	2.800	2.566
Renovation	0	0	1.794
Fællesarealer	8.276	9.000	1.350
	<u>10.076</u>	<u>11.800</u>	<u>5.710</u>
3. Vedligeholdelse, løbende			
Amatører	0	0	14.230
Forsikringsskade	13.074	0	6.974
Redskaber, maskiner mv.	359	5.000	9.742
Tømrer mm, benyttet af hensættelseskonto	39.804	0	0
Boliger	5.501	0	8.238
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	25.000	0
	<u>58.738</u>	<u>30.000</u>	<u>39.184</u>
4. Administrations- og foreningsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelsen	7.500	7.500	7.500
Gaver	210	0	0
Kontor, møder og generalforsamling	9.235	13.000	15.544
Konsulentonorar	0	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.688	17.000	11.500
Revision og regnskabsassistance, regul. tidl år	0	0	1.375
ABF kontingent	5.336	5.200	5.106
Porto og gebyrer	2.195	1.000	2.324
Diverse	0	1.000	0
Hjemmeside	2.246	3.000	0
	<u>45.409</u>	<u>47.700</u>	<u>43.349</u>
5. Finansielle indtægter			
Morarenter	1.996	0	0
Renteindtægter, obligationer	24.280	2.500	2.500
	<u>26.276</u>	<u>2.500</u>	<u>2.500</u>

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	445.497	430.890	459.958
Renteudgifter bank	0	2.200	14.865
	<u>445.497</u>	<u>433.090</u>	<u>474.823</u>
		2023 kr.	2022 tkr.
7. Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		42.970.000	42.970.000
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
		<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Kostpris pr. 31. december		<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		<u>42.970.000</u>	<u>42.970.000</u>
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 24.000.000 kr.			
8. Likvide beholdninger			
Sparekassen Kronjylland, garanti		100.000	100.000
Sparekassen Kronjylland, 11355803		188.075	1.318.822
Sparkassen Kronjylland, aftalekonto		1.200.000	0
Sparekassen Sjælland, 518326505		739.687	741.132
		<u>2.227.762</u>	<u>2.159.954</u>

Noter til årsrapporten

9. Prioritetsgæld

	<u>Kurs</u>	<u>Rest- løbetid i år</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag i året</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf første års afdrag</u>	<u>Kurs- værdi</u>
DLR Kredit, kontantlån 1,0069%, opr. 26.166.000	75,82	26	<u>445.497</u>	<u>773.284</u>	<u>23.188.690</u>	<u>23.188.690</u>	<u>781.099</u>	<u>18.752.742</u>
			<u>445.497</u>	<u>773.284</u>	<u>23.188.690</u>	<u>23.188.690</u>	<u>781.099</u>	<u>18.752.742</u>

Noter til årsrapporten

	2023 kr.	2022 tkr.
10. Øvrig gæld		
Leverandører	0	49.455
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.556	11.500
	<u>19.556</u>	<u>60.955</u>

11. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikring: Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesrisiko. Dækningssummen udgør maksimalt 2.500.000 kr. pr. skade.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.188 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 42.970.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 0, er der tinglyst ejerpantebrev på nom. tkr. 4.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 42.970.

Noter til årsrapporten

13. Nøgleoplysninger

	Antal	BBR Areal (m ²)
Andelsboliger	23	2.595
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	48	794
I alt	71	3.389

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	x		
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		

Foreningens stiftelsesår	2006
Ejendommens opførelsesår	2007

	Ja/nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

	Ja/nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	nej

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.970.000	12.679
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.151.958	340

Reserver i procent af ejendomsværdi	2,68
-------------------------------------	------

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

13. Nøgleoplysninger

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

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
Boligafgift	568
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	0

	2023	2022	2021
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	315	293	236

	Gns. kr. pr. andels-m ²
Andelsværdi	8.036
Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.079
Teknisk andelsværdi	16.115

	2023	2022	2021
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	17	15	16
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	66
Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m ²)	17	15	82

Friværdi i procent (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	46
--	----

	2023	2022	2021
Årets afdrag pr. andels.m ² (sidste 3 år)	298	295	292

Noter til årsrapporten

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra A (kostpris), samt vedtægternes § 14. 1 A:

	Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.853.099
	20.853.099
Værdi pr. indskudt andelskrone	8.770.000
	2,38
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2023)	2,29

Andelshavere 23 stk.

Bolig nr.	Nøgle	Indskud	Andelsværdi 1/1-2023	Årets ændring	Forslag til Andelsværdi 31/12-2023
2	125	430.000	976.160	36.279	1.012.439
3	125	430.000	976.160	36.279	1.012.439
4	125	430.000	976.160	36.279	1.012.439
5	125	430.000	976.160	36.279	1.012.439
6	105	350.000	808.180	30.474	838.654
7	125	430.000	976.160	36.279	1.012.439
8	105	350.000	808.180	30.474	838.654
9	105	350.000	808.180	30.474	838.654
10	105	350.000	808.180	30.474	838.654
11	105	350.000	808.180	30.474	838.654
12	105	350.000	808.180	30.474	838.654
14	105	350.000	808.180	30.474	838.654
16	105	350.000	808.180	30.474	838.654
18	105	350.000	808.180	30.474	838.654
20	105	350.000	808.180	30.474	838.654
22	105	350.000	808.180	30.474	838.654
24	105	350.000	808.180	30.474	838.654
26	105	350.000	808.180	30.474	838.654
28	105	350.000	808.180	30.474	838.654
30	125	430.000	976.159	36.279	1.012.438
32	125	430.000	976.159	36.279	1.012.438
34	125	430.000	976.159	36.279	1.012.438
36	125	430.000	976.159	36.279	1.012.438
	2.595	8.770.000	20.099.956	753.143	20.853.099