

*ABF Fiskbæk
Nyvej 28-66
8340 Malling*

CVR-nummer: 32 36 69 53

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023*

(22. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2024

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Fiskbæk	21



ABF Fiskbæk

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for ABF Fiskbæk.

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 perioden 1. januar til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 19. februar 2024

Bestyrelse

Anne Marie Thomsen
Formand

Birthe Holm

Jens Vedsted-Hansen

Kirsten Friis Hansen

Sønke Lorenzen



ABF Fiskbæk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Fiskbæk.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Fiskbæk for perioden 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 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 ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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 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 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.



ABF Fiskbæk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 19. februar 2024

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Fiskbæk

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Fiskbæk
Nyvej 28-66
8340 Malling

CVR-nr: 32 36 69 53
Stiftet: 07. maj 2002
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anne Marie Thomsen, formand
Birthe Holm
Jens Vedsted-Hansen
Kirsten Friis Hansen
Sønke Lorenzen

Pengeinstitut

Danske Bank
Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



ABF Fiskbæk

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2023.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.



ABF Fiskbæk

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Fiskbæk er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af 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.



ABF Fiskbæk

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og 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). 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

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

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.



ABF Fiskbæk

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
2 Øvrige indtægter.....	2.400	1.400	900
Indtægter i alt.....	1.138.800	1.137.800	1.137.300
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(156.672)	(152.626)	(147.360)
4 Forbrugsafgifter.....	(39.032)	(39.625)	(51.112)
5 Vedligeholdelse, løbende.....	(75.650)	(100.000)	(84.057)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(260.135)	(270.000)	(133.112)
7 Administrationsomkostninger.....	(32.589)	(27.500)	(35.821)
8 Øvrige foreningsomkostninger.....	(25.422)	(19.000)	(16.063)
Omkostninger i alt.....	(589.500)	(608.751)	(467.525)
Resultat før finansielle poster.....	549.300	529.049	669.775
9 Finansielle indtægter.....	5.952	5.000	4.652
10 Finansieringsomkostninger.....	(226.547)	(234.116)	(248.341)
Finansiering i alt.....	(220.595)	(229.116)	(243.689)
Årets resultat.....	328.705	299.933	426.086
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	61.000	61.000	61.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat.....	267.706	0	365.088
Resultatdisponering i alt.....	328.706	61.000	426.088
Likviditetsresultat:			
Årets resultat.....	328.706	299.933	426.088
Betalte prioritetsafdrag.....	(281.319)	0	(279.230)
Likviditetsresultat i alt.....	47.387	299.933	146.858



ABF Fiskbæk

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
 AKTIVER

	2023	2022
11 Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling Anskaffelsessum (kostpris)	24.821.163	24.821.163
Materielle anlægsaktiver i alt	24.821.163	24.821.163
Anlægsaktiver	24.821.163	24.821.163
Andre tilgodehavender	946	1.085
Tilgodehavender i alt.....	946	1.085
12 Andre værdipapirer og kapitalandele	79.915	91.246
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	79.915	91.246
13 Likvide beholdninger	883.152	835.221
Omsætningsaktiver	964.013	927.552
AKTIVER	25.785.176	25.748.715



ABF Fiskbæk

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	5.021.040	5.021.040
Overført resultat m.v.....	(1.866.277)	(2.753.983)
	3.154.763	2.267.057
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.630.000	4.250.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	561.500	500.500
Andre reserver i alt.....	4.191.500	4.750.500
Egenkapital	7.346.263	7.017.557
14 Prioritetsgæld	18.116.285	18.399.707
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.116.285	18.399.707
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	283.423	281.319
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Øvrig anden gæld	0	6.192
16 Periodeafgrænsningsposter	14.205	18.940
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	322.628	331.451
Gældsforpligtelser.....	18.438.913	18.731.158
PASSIVER	25.785.176	25.748.715
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



ABF Fiskbæk

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Saldo primo	5.021.040	5.021.040
Andelsindskud	5.021.040	5.021.040
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(2.753.983)	230.929
Overført til andre reserver	0	(3.350.000)
Overført fra andre reserver	620.000	0
Rest årets resultat	267.706	365.088
Overført resultat m.v.	(1.866.277)	(2.753.983)
Egenkapital før andre reserver	3.154.763	2.267.057
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	4.250.000	900.000
Årets tilgang	0	3.350.000
Årets afgang	(620.000)	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.630.000	4.250.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	500.500	439.500
Årets tilgang	61.000	61.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	561.500	500.500
EGENKAPITAL	7.346.263	7.017.557



ABF Fiskbæk

NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
2 Øvrige indtægter			
Gebyr arbejdsdage.....	2.000	1.400	500
Indtægter fryser.....	400	0	400
Øvrige indtægter i alt.....	2.400	1.400	900
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	111.557	112.626	108.512
Forsikringer.....	45.115	40.000	38.848
Ejendomsskat og forsikringer i alt....	156.672	152.626	147.360
4 Forbrugsafgifter			
Renovation.....	36.195	34.000	33.165
Elforbrug - AURA.....	2.205	5.000	4.469
Elforbrug - regulering 2018-2022 - Dinel.....	0	0	12.853
Vandafgift.....	632	625	625
Forbrugsafgifter i alt.....	39.032	39.625	51.112
5 Vedligeholdelse, løbende			
Ren- og vedligeholdelse.....	4.248	20.000	2.659
Elektriker.....	1.323	0	6.651
Småanskaffelser.....	1.099	3.000	2.956
Tømrer / murer.....	20.340	0	2.656
VVS.....	13.233	0	6.021
Have-/gård-/fælles arealer.....	21.500	60.000	51.758
Snerydning.....	9.281	12.000	9.213
Drift og rep. af traktor/klipper.....	4.626	5.000	2.143
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	75.650	100.000	84.057



NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Gartner - etablering fliser	217.135	0	98.746
Renovering bro og tag	0	0	34.366
Maling af skure	43.000	270.000	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	260.135	270.000	133.112
7 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.457	2.500	1.691
IT-udgifter	1.382	0	648
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.750	25.000	25.000
Ingeniør eller øvrige honorarer	0	0	8.482
Energimærkning	1.000	0	0
Administrationsomkostninger i alt	32.589	27.500	35.821
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Mødeudgifter m.v.	18.752	12.000	9.158
Gaver og blomster	520	1.000	955
ABF kontingent, fællesrådet m.v.	6.150	6.000	5.950
Øvrige foreningsomkostninger i alt	25.422	19.000	16.063
9 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	1.990	0	0
Renter, obligationer	3.962	5.000	4.652
Finansielle indtægter i alt	5.952	5.000	4.652
10 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	0	5.000	3.587
Gebyrer mv.	1.747	3.000	2.596
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver	109	0	13.698
Prioritetsrenter, kreditforeninger	224.691	226.116	228.460
Finansieringsomkostninger i alt	226.547	234.116	248.341



NOTER

	2023	2022
11 Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling Anskaffelsessum (kostpris)		
Kostpris, primo.....	24.821.163	24.821.163
Kostpris i alt	24.821.163	24.821.163
Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling Anskaffelsessum (kostpris) i alt	24.821.163	24.821.163
12 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Realkredit Danmark, 23 D S 2035, 5%	75.441	86.690
Realkredit Danmark, 23S SA 2044, 3,50%	4.474	4.556
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....	79.915	91.246
13 Likvide beholdninger		
Danske Bank, 1507 4512070132	381.162	835.221
Danske Bank, Netops. 4387 4387138862.....	501.990	0
Likvide beholdninger i alt	883.152	835.221
14 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, opr. 10.300.000, obligationslån, 0,5% (afdragsfrihed til og med 31.12.2029)	10.300.000	10.300.000
Realkredit Danmark, opr. 9.214.000, kontantlån, 0,7460% ...	8.099.708	8.381.026
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(283.423)	(281.319)
Prioritetsgæld i alt	18.116.285	18.399.707
Kursværdien andrager kr. 13.341.190		
Lån opr. 10.300.000, restløbetid 26 år, bidragssats 0,60%		
Lån opr. 9.214.000, restløbetid 26 år, bidragssats 0,60%		
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	25.000	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	25.000	25.000



NOTER

	2023	2022
16 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt boligafgift	14.205	18.940
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter i alt	14.205	18.940
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 18.399.708 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør kr. 24.821.163.		
Der er herudover ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.		
19 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter:		
Andelshaverindskuddet hidrører fra 20 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 5.021.040.		
Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2023 kr. 2,94 (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:		
Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi pr. 16/1 2020. Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.		
Andelshaverindskud		5.021.040
		<hr/>
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		3.154.763
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, anskaffelsessum (kostpris).....	-24.821.163	
Ejendom, valuarvurdering 16/1 2020	31.400.000	6.578.837
	<hr/>	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.399.708	
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.341.190	5.058.517
	<hr/>	<hr/>
Korrigeret egenkapital herefter		14.792.117
		<hr/> <hr/>

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone = 14.792.117/5.021.040 = 2,94 (s.å. 2,88)



NOTER

	2023	2022
Andelsværdien for de enkelte andelslejligheder vil således efter dette princip maksimalt andrage:		
	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2023
	-----	-----
Pr. andel	251.052	739.606
	-----	-----
		*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2022

		724.919

*vedtaget på generalforsamling 19. april 2023

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved lånoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningens sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31/12 2023			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31/12 2023			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12 2023			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2023 - 31. december 2023			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	20	1855		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	1855		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2002			
D2	Ejendommens opførelsesår	2003/2004			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		31.400.000	16.927
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.191.500	2.260
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			13
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			613
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	198	230	177
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			7.974
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.420
K3	Teknisk andelsværdi			17.395



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	100	45	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	56	72	140
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	156	117	181
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			26
R				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	149	151	152



Anne Marie Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne Marie Thomsen
Bestyrelsesformand
ID: 215fe3da-9a18-44c4-8fea-e095f9b9e392
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 16:51:02
Underskrevet med MitID



Jens Vedsted Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Christian Vedsted-Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9c781dfd-bed6-4d94-b23a-b8885db31f9e
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 00:54:19
Underskrevet med MitID



Kirsten Friis Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kirsten Friis Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 6166a5c9-5620-484c-ad48-2169d4b42251
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 12:32:50
Underskrevet med MitID



Sønke Lorenzen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sønke Lorenzen
Bestyrelsesmedlem
ID: 8cb28dee-d8b3-4da1-aed7-c97a3a440d30
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 18:54:06
Underskrevet med MitID



Birthe Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birthe Holm
Bestyrelsesmedlem
ID: afe9231b-7b4b-4991-984a-ad9e6f9c50cf
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2024 kl.: 18:38:14
Underskrevet med MitID



Irene Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Irene Madsen
Revisor
ID: 1912f05d-39fc-4552-a080-f13c21da2ba4
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 13:20:50
Underskrevet med MitID

