

ÅRSRAPPORT FOR 2023

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRNSØ
LYSBROPARKEN 1 - 11
8600 SILKEBORG**

Blicher i Herning:
Østergade 48
DK-7400 Herning
Tel. +45 9712 2700
herning@blicher.dk

Blicher i Silkeborg:
Søndergade 25
DK-8600 Silkeborg
Tel. +45 8682 6244
silkeborg@blicher.dk

Blicher i Aulum:
Rugbjergvej 6
DK-7490 Aulum
Tel. +45 9747 1322
aulum@blicher.dk

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 – 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ørnsø
CVR-nr. 30 85 19 27

Beliggende
Lysbroparken 1 - 11
8600 Silkeborg

Bestyrelse
Ole Holm, formand
Lars Bo Christensen, næstformand
Preben Pedersen, kasserer
Ib Baisgaard
Niels Otto Sørensen

Revision
Blicher Revision og Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21/03 2024

Dirigent



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ib Baisgaard', written over a horizontal line.

Ledelsespåtegning

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

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 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.

Silkeborg, den ²¹ / ₃ 2024

Bestyrelsen:



Ole Holm
formand



Lars Bo Christensen
næstformand



Preben Pedersen
kasserer



Ib Baisgaard



Niels Otto Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen, 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:

- 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.

Silkeborg, den ²¹ / 3 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen
statsaut. revisor
mne33194

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnsø er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld) og negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, 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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksring af indekslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til nominel værdi, og omfatter kontant beholdning samt kontant indestående i banken.

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).

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

Reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. 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 årsregnskabet balance. Justeringerne 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 2023

Note	2023	Budget 2023 tkr. (ej revideret)	2022 tkr.	
INDTÆGTER				
1	Boligafgifter	2.998.800	2.999	2.958
2	Øvrige indtægter	20.156	15	38
	INDTÆGTER IALT	3.018.956	3.014	2.996
OMKOSTNINGER				
	Ejendomsskatter	178.339	178	179
3	Ejendomsomkostninger	356.551	873	377
4	Administrationsomkostninger	142.572	131	130
5	Fælleshus	23.956	15	8
	OMKOSTNINGER IALT	701.418	1.197	694
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.317.538	1.817	2.302
6	Finansielle omkostninger	720.747	720	745
	ÅRETS RESULTAT	1.596.791	1.097	1.557
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
	Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget	350.000	350	350
	Anvendelse af reserve til vedligeholdelse	-30.240	-437	0
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.277.031	1.184	1.207
	DISPONERET IALT	1.596.791	1.097	1.557
LIKVIDITETSRESULTAT				
	Årets resultat	1.596.791	1.097	1.557
	Betalte prioritetsafdrag	-1.149.450	-1.150	-1.141
	Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	1.777	2	2
	LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	449.118	-51	418

Balance pr. 31/12 2023**AKTIVER**

Note	31/12 2023	31/12 2022	
ANLÆGSAKTIVER			
7	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	53.637.009	53.586.159
	ANLÆGSAKTIVER IALT	53.637.009	53.586.159
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Mellemregning vandregnskab	21.667	12.845
	Forudbetalt kabeltv	25.806	24.484
	Tilgodehavender i alt	47.473	37.329
8	Likvide beholdninger	1.675.109	1.806.861
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.722.582	1.844.190
	AKTIVER IALT	55.359.591	55.430.349

Balance pr. 31/12 2023**PASSIVER**

Note	31/12 2023	31/12 2022	
EGENKAPITAL			
	11.900.000	11.900.000	
	-2.574.049	-3.851.080	
	9.325.951	8.048.920	
Andre reserver			
	930.582	610.822	
	930.582	610.822	
	10.256.533	8.659.742	
EGENKAPITAL IALT			
GÆLDSFORPLIGTELSER			
LANGFRISTET GÆLD			
9	Prioritetsgæld	43.902.581	45.058.384
	LANGFRISTET GÆLD IALT	43.902.581	45.058.384
KORTFRISTET GÆLD			
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.157.580	1.149.450
	Mellemregning fraflyttede beboere	0	524.386
10	Skyldige omkostninger	42.897	38.387
	KORTFRISTET GÆLD IALT	1.200.477	1.712.223
	GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	45.103.058	46.770.607
	PASSIVER IALT	55.359.591	55.430.349
11	Eventualforpligtelser		
12	Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2023

	31/12 2023	31/12 2022
Andelsindskud		
34 stk. á kr. 350.000	11.900.000	11.900.000
	11.900.000	11.900.000
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	-3.851.080	-5.058.528
Rest af årets resultat	1.277.031	1.207.448
	-2.574.049	-3.851.080
Egenkapital før andre reserver	9.325.951	8.048.920
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	610.822	260.822
Reserveret i henhold til budget	350.000	350.000
Anvendt reserve	-30.240	0
	930.582	610.822
Andre reserver ialt	930.582	610.822
EGENKAPITAL I ALT	10.256.533	8.659.742

Noter

	2023	Budget 2023 tkr. (ej revideret)	2022 tkr.
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
34 andele x 4 mdr. x kr. 7.350	999.600	1.000	959
34 andele x 8 mdr. x kr. 7.350	1.999.200	1.999	1.999
BOLIGAFGIFTER IALT	2.998.800	2.999	2.958
<u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u>			
Adm. gebyr ved salg	5.000	0	20
Ventelistegebyrer	3.200	0	3
Lejeindtægt, fælleshus	8.500	15	15
Salg af strøm elladestanderere	3.456	0	0
ØVRIGE INDTÆGTER IALT	20.156	15	38
<u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u>			
Renovation	72.902	75	73
Forsikringer	48.633	49	42
El og fællesbelysning	28.822	60	50
Varmeforbrug i trappetårne	17.972	18	15
Vandregnskab	3.507	6	5
Tilstandsvurdering af elevatorer	0	0	18
Drift af elevator	33.854	60	26
Græsslåning	62.030	30	29
Hækklipning	18.691	40	38
Vintertjeneste	17.050	10	6
Vedligeholdelse af elevatorer	21.000	343	0
Vedligeholdelse af vinduesfuger	9.240	90	0
Vedligeholdelse, VVS-varmeinstallation	0	4	0
Vedligeholdelse, løbende	10.351	75	44
Vedligeholdelsesplan	0	0	19
Måtteservice	3.798	4	4
Vinduespolering	8.701	9	8
EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT	356.551	873	377

	2023	Budget 2023 tkr. (ej revideret)	2022 tkr.
<u>NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>			
Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm.	11.870	12	10
Godtgørelser, bestyrelsen	4.900	5	5
Aktivitetsudvalg, tilskud	1.000	1	1
Gaver og blomster	472	2	2
Mødeudgifter	2.890	2	0
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	2.833	3	3
Kontingenter og abonnementer	11.454	10	10
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.825	33	33
Øvrig regnskabsmæssig assistance	19.125	10	17
Administration	53.203	53	49
Valuar	0	0	0
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT	142.572	131	130

NOTE 5 FÆLLESHUS

Vand	1.686	2	1
Varme	7.370	8	6
Driftsudgifter	998	5	1
Vedligeholdelse	544	0	0
Bordbænkesæt og tørrestativ	13.358	0	0
FÆLLESHUS IALT	23.956	15	8

NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Prioritetsrenter	718.970	718	737
Renteudgifter bank	0	0	6
Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	1.777	2	2
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	720.747	720	745

2023 2022

NOTE 7 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG**Anskaffelsessum**

Anskaffelsessum primo	53.586.159	53.586.159
Årets tilgang	50.850	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum i alt ultimo	53.637.009	53.586.159

EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO 53.637.009 53.586.159

NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank 478 81 21687	1.671.454	1.796.053
Kassebeholdning	3.655	10.808

LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO 1.675.109 1.806.861

NOTE 9 PRIORITETSGÆLD

Realkredit Danmark, Obligationslån, pantebrevsrestgæld	12.000.000	12.000.000
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-492.905	-492.905
<i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613262</i>		
<i>Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/7 2030.</i>		
<i>Restløbetid udgør 26,5 år</i>		

Realkredit Danmark, Kontantlån, pantebrevsrestgæld	33.605.020	34.754.470
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-51.954	-53.731
Kortfristet del af lånet (afdrag i 2024)	-1.157.580	-1.149.450
<i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613189</i>		
<i>Restløbetid udgør 26,5 år</i>		

PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO 43.902.581 45.058.384

	2023	2022
--	------	------

NOTE 10 SKYLDIGE OMKOSTNINGER

Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger	27.897	23.387
SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT	42.897	38.387

NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 45.605.020. Pantet udgør kr. 49.596.000.

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Pantet udgør kr. 200.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 53.637.009.

Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring

Andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen er kr. 500.000 pr. skade incl. omkostninger.

NOTE 12 VALUARVURDERING INDHENTET FØR 1. JULI 2020

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar den 2. december 2019 forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

NOTE 13 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra B (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.

Andelskrone er beregnet på baggrund af den valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskrone i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 2. december 2019 af valuar Evald Lützen, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 61 mio. kr. baseret på et forrentningskrav på 4,8 pct.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingens bestemte reserver	9.325.951
--	-----------

Regulering vedrørende ejendom

Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-53.637.009	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	61.200.000	
Efterfølgende forbedringer ej indeholdt i valuarvurdering	50.850	
		7.613.841

Regulering vedrørende gældsforpligtelse

Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	43.902.581	
Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	1.157.580	
Kontantomregnet obligationsrestgæld		
- Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 69,08	-8.289.600	
- Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 74,50	-25.710.935	
		11.059.626

Formue til beregning af andelskronen	27.999.418
---	-------------------

Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)	2,3529
---	---------------

Andelsbevis max. værdi ialt	823.512
------------------------------------	----------------

Opgørelsen er excl. individuelle indretninger og inventar, individuelle tilvalg og aftalte fravalg i forbindelse med opførelsen.

NOTE 14 NØGLEOPLYSNINGER

		Antal	BBR areal, m²
B1	Andelsboliger	34	5.009
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	Ialt	34	5.009
C1	Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingstallet: Det oprindelige indskud.		
C2	Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingstallet: Andet.		
C3	Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.		
			År
D1	Foreningens stiftelsesår		2003
D2	Ejendommens opførelsesår		2003
			Ja/Nej
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen		Nej
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:		Valuarvurdering
			Ja/Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Ja
		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.250.850	12.228
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	930.582	186
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2

		Ja/Nej		
G1	Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning			Nej
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)			Nej
G3	Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom			Nej
		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år.		
H1	Boligafgift			599
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		2021	2022	2023
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år)	282	311	319
		Gns. kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi			5.590
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver			8.661
K3	Teknisk andelsværdi			14.251
		Ja/Nej		
L	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering			Ja
		2021	2022	2023
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ²	14	9	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ²	0	0	6
M3	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ²	14	9	8
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			16
		2021	2022	2023
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	226	228	229