

Andelsboligforeningen Naverparken

Navervej 9-11, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Naverparken
Navervej 9-11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 89 60 38
Etableret: 10. november 2005
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 15.607.935
Andelshavere: 35

Ejendommen

Matrikelnr: 497d, Silkeborg Markjorder

Bestyrelse

Flemming Rask, Formand
Esther Hjøllund, Bestyrelsesmedlem
Bente Gloggengichser, Kasserer
Karen Margrethe Laugesen, Sekretær
Ib Vestergaard, Næstformand

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Danske Bank, Vestergade 3, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Naverparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

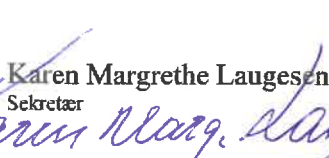
Silkeborg, den 14. marts 2024

Bestyrelsen


Flemming Rask
Formand


Esther Hjellund
Bestyrelsesmedlem


Bente Gloggengichser
Kasserer


Karen Margrethe Laugesen
Sekretær


Ib Vestergaard
Næstformand

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

11/4-24


Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Naverparken

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naverparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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."

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Naverparken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 14. marts 2024

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted

Registreret revisor

mnc34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder, beliggende Navervej 9-11, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til kostpris der henvises til note 3. Ledelsen har i år valgt at ændre praksis fra dagsværdi til kostpris, da det vurderes mere hensigtsmæssig. Regnskabslæser skal være opmærksomme på, at dagsværdien på ejendommene forventeligt er væsentligt højere end den bogførte kostpris.

Resultatdisponering

Årets resultat foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke begivenheder efter status, som har indvirkning på årsrapporten 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Naverparken 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

☒ Ejendommen er i år værdiansat til kostpris imod sidste års værdiansættelse til handelsværdi. Ændringen har pr. 31. december 2023 nedsat balancesummen og egenkapitalen med 10.107 t.kr.

☒ Prioritetsgælden er blevet ændret i løbet af dette år og er nu vurderet til nominel værdi i modsætning til sidste års vurdering til kursværdi. Denne ændring har ved udgangen af december 2023 reduceret egenkapitalen med 4.719 t.kr..

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat med 0 t.kr. Balancesummen reduceres med 10.107 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2023 nedsættes med 14.826 t.kr. På grund af ændringens væsentlighed er sammenligningstallene tilsvarende ændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." 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 og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 6, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2024 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	1.683.974	2.028.300	1.275.375
Venteliste	5.000	0	5.000
Indtægter i alt	1.688.974	2.028.300	1.280.375
Ejendomsskat	-138.348	-139.600	-134.649
Bygningsforsikring	-46.501	-52.000	-40.441
Renovation og snerydning	-83.155	-108.000	-81.149
Vedligeholdelse, løbende	-40.417	-35.000	-152.114
1 Administrationsomkostninger	-55.814	-56.000	-60.431
You See, kabel tv	-108.347	-100.000	-98.840
El-forbrug	-5.326	-6.000	-7.367
Fællesarealer	-55.351	-40.000	-61.578
Omkostninger i alt	-533.259	-536.600	-636.569
Resultat før finansielle poster	1.155.715	1.491.700	643.806
Finansielle indtægter	1.718	31.000	0
Finansielle omkostninger	-585.742	-918.000	-598.586
Finansielle poster netto	-584.024	-887.000	-598.586
Resultat før skat	571.691	604.700	45.220
Årets resultat	571.691	604.700	45.220
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	150.000	150.000	150.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-18.760	12.700	-540.514
Disponeret i alt	131.240	162.700	-390.514
Årets resultat	571.691	604.700	45.220
Betalte prioritetsafdrag	-440.451	-442.000	-435.734
Likviditetsresultat i alt	131.240	162.700	-390.514

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
Ejendom		58.893.250	58.893.250
Materielle anlægsaktiver i alt		58.893.250	58.893.250
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		58.893.250	58.893.250
Omsætningsaktiver			
Periodiseringer		32.270	32.270
Tilgodehavender i alt		32.270	32.270
Likvide beholdninger		1.825.327	1.696.171
Omsætningsaktiver i alt		1.857.597	1.728.441
Aktiver i alt		60.750.847	60.621.691

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	15.607.935	15.607.935
Overført resultat m.v.	3.493.151	3.071.460
Egenkapital før andre reserver	19.101.086	18.679.395
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.600.889	1.450.889
Andre reserver	1.600.889	1.450.889
Egenkapital i alt	20.701.975	20.130.284
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	39.545.938	39.995.873
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.545.938	39.995.873
Kortfristet del af langfristet gæld	445.218	435.734
Forudbetalt leje	32.612	32.612
Anden gæld	25.104	27.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	502.934	495.534
Gældsforpligtelser i alt	40.048.872	40.491.407
Passiver i alt	60.750.847	60.621.691
4 Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020		
5 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
6 Nøgleoplysninger		
7 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	15.607.935	15.607.935
	15.607.935	15.607.935
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	0	10.106.750
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-10.106.750
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-2.669.961	-1.911.185
Akkumulerede afdrag	6.181.872	5.741.421
Restandel af årets resultat	-18.760	-758.776
	3.493.151	3.071.460
Egenkapital før andre reserver	19.101.086	18.679.395
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.450.889	1.300.889
Reserveret i året	150.000	150.000
	1.600.889	1.450.889
Andre reserver i alt	1.600.889	1.450.889
Egenkapital i alt	20.701.975	20.130.284

Noter

	2023	2022
1. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og review af årsrapport m.v.	23.067	21.885
Anden revisorrådgivning	0	7.963
Møder, kontor, printer og gaver m.v.	15.557	13.743
ABF-kontingent	9.390	9.040
Bestyrelseshonorar	7.800	7.800
	55.814	60.431

Noter

			<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Ejendom				
Anskaffelsessum 1. januar			<u>58.893.250</u>	<u>58.893.250</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023			<u>58.893.250</u>	<u>58.893.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023			<u>58.893.250</u>	<u>58.893.250</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2023			<u>48.000.000</u>	<u>48.000.000</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året		
Realkredit Danmark, flexlån	184.800	0	10.000.000	10.000.000
Realkredit Danmark, flexlån	161.712	0	17.000.845	17.000.845
Realkredit Danmark, kontantlån	<u>243.647</u>	<u>435.734</u>	<u>12.990.311</u>	<u>13.430.762</u>
Pantebrevsrestgæld			<u>39.991.156</u>	<u>40.431.607</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>590.159</u>	<u>435.734</u>	<u>39.991.156</u>	<u>40.431.607</u>
Betalte renter	<u>590.159</u>			
Specifikation af prioritetsgæld i balancen				
Kort del af gæld (under 1 år)			445.218	435.734
Lang del af gæld (mere end 1 år)			<u>39.545.938</u>	<u>39.995.873</u>
			<u>39.991.156</u>	<u>40.431.607</u>

4. Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020

Ejendommen blev i juni 2020 vurderet af ejendomsmægler til en kontant handelsværdi på 67.667 tkr. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.

5. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.996 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 58.893 t.kr.

Noter

6. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Naverparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.937	3.937	35	3.937
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.937	3.937	35	3.937

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Felt nr.		Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☐	☒

Felt nr.		Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐

Felt nr.		Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒	☐

Noter

6. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.666.500	17.187

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.600.889	407

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Felt nr.	Sæt kryds	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \cdot 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	105.562	* 12 /	3.937
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.937
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.937

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	55	11	145

Noter

6. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	7.255		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.701		
K3	Teknisk andelsværdi	16.956		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	39	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	39	10
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	32		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	109	111	112

Noter

7. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	19.101.086
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	67.666.500
Ejendommens kostpris	-58.893.250
	<u>27.874.336</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.991.156
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.830.225
	<u>31.035.267</u>
Andel af kursgevinst på prioritetsgæld tilbageført, jf. forslag fra bestyrelse	-2.473.000
	<u>28.562.267</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>15.607.935</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,8300</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. marts 2023)	<u>1,83</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A	14	422.460	5.914.440	773.095	10.823.329
Type B	21	461.595	9.693.495	844.711	17.738.938
	<u>35</u>	<u>884.055</u>	<u>15.607.935</u>	<u>1.617.806</u>	<u>28.562.267</u>