

Andelsboligforeningen Skipperparken

SKIPPERPARKEN 45, 7130 Juelsminde

CVR-nr. 29 36 27 85

Årsrapport for 2023

Godkendt på generalforsamlingen
12. marts 2024.

Kenneth Jensen

Andels Bolig Foreningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skipperparken
SKIPPERPARKEN 45
7130 Juelsminde
Hjemsted: Hedensted
CVR-nr.: 29 36 27 85
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Ole Bæk
Thorkild Buch
Marianne Rosenvang
Erik Schmidt
Ellen Bay Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Skipperparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juulsminde, den 19. februar 2024

Bestyrelse



Ole Bæk



Thorkild Buch



Marianne Rosenvang



Erik Schmidt



Ellen Bay Nielsen

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skipperparken**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skipperparken for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

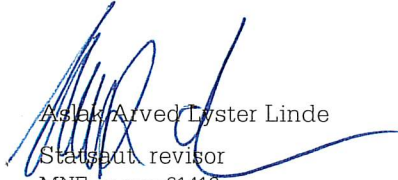
Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Horsens, den 19. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Aslak Arved Lyster Linde
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget		
	2024 DKK	2023 DKK	2023 DKK	2022 DKK	
	Boligafgifter, beboelse	2.880.000	2.640.000	2.400.000	2.400.000
1	Andre lejeindtægter	20.000	28.550	20.000	24.900
	Gebyrer ved salg af andele	1.000	12.000	0	2.000
2	Brugerbetaling i Skipperhuset og fællesture	10.000	12.070	6.000	8.940
	Indtægter i alt	2.911.000	2.692.620	2.426.000	2.435.840
	Vedligeholdelse, løbende	-184.500	-166.868	-106.000	-175.568
3	Ejendomsskat og forsikringer	-304.835	-320.002	-343.200	-272.236
4	Forbrugsafgifter	-35.000	-25.089	-31.000	-58.507
5	Øvrige ejendomsomkostninger	-25.000	-19.326	-28.000	-10.169
6	Administrationsomkostninger	-71.500	-71.487	-71.500	-73.918
7	Øvrige foreningsomkostninger	0	0	-2.000	-12.500
	Omkostninger i alt	-620.835	-602.772	-581.700	-602.898
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.290.165	2.089.848	1.844.300	1.832.942
	Resultat før finansielle poster	2.290.165	2.089.848	1.844.300	1.832.942
8	Finansielle indtægter	25.000	16.029	0	0
9	Finansielle omkostninger	-2.024.000	-1.966.142	-1.900.100	-1.057.068
	Finansielle poster i alt	-1.999.000	-1.950.113	-1.900.100	-1.057.068
	Årets resultat	291.165	139.735	-55.800	775.874

Forslag til resultatdisponering

	Overført til "Andre reserver"	200.000	200.000	200.000	200.000
	Overført til "Andre reserver" i alt	200.000	200.000	200.000	200.000
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	256.000	0	300.000	0
	Overført restandel af årets resultat	-164.835	-60.265	-555.800	575.874
	Overført til "Overført resultat" i alt	91.165	-60.265	-255.800	575.874
	I alt	291.165	139.735	-55.800	775.874

Note	Ikke revideret		Ikke revideret	
	budget		budget	
	2024	2023	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Likviditetsresultat				
Årets resultat	291.165	139.735	-55.800	775.874
Betalte prioritetsafdrag	-256.000	-275.169	-300.000	-423.055
Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	35.165	-135.434	-355.800	352.819
Likviditetsresultat	35.165	-135.434	-355.800	352.819

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
10	Materielle anlægsaktiver	63.719.200	63.719.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	63.719.200	63.719.200
	Anlægsaktiver i alt	63.719.200	63.719.200
	Tilgodehavende hos beboere	2.900	1.225
	Andre tilgodehavender	0	1.476.641
	Tilgodehavender i alt	2.900	1.477.866
11	Likvide beholdninger	1.729.176	1.849.322
	Omsætningsaktiver i alt	1.732.076	3.327.188
	Aktiver i alt	65.451.276	67.046.388

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	13.000.000	13.000.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-733.043	1.476.641
	Overført resultat	5.502.806	5.563.071
	Egenkapital før andre reserver	17.769.763	20.039.712
	Andre reserver	493.278	293.278
	Andre reserver i alt	493.278	293.278
	Egenkapital i alt	18.263.041	20.332.990
12	Gæld til realkreditinstitutter	46.154.693	46.386.863
12	Rentecap	659.739	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.814.432	46.386.863
12	Gæld til realkreditinstitutter	257.000	300.000
12	Rentecap	73.304	0
	Modtagne forudbetalinger og deposita	0	5.000
13	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.499	21.535
	Anden gæld	5.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	373.803	326.535
	Gældsforpligtelser i alt	47.188.235	46.713.398
	Passiver i alt	65.451.276	67.046.388
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Fordeling af andelsværdi m.v.		
17	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for sikringstrans aktioner	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	13.000.000	1.476.641	5.563.071	20.039.712	293.278	20.332.990
Ændring i dagsværdier på sikringsinstrymenter	0	-2.209.684	0	-2.209.684	0	-2.209.684
Regulering andre reserver	0	0	-200.000	-200.000	200.000	0
Årets resultat	0	0	139.735	139.735	0	139.735
Saldo pr. 31.12.23	13.000.000	-733.043	5.502.806	17.769.763	493.278	18.263.041

	Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
1. Andre lejeindtægter				
Lejeindtægter, Skipperhuset	20.000	28.550	20.000	24.900
2. Brugerbetaling i Skipperhuset og fællesture				
Bruger betaling for aktiviteter m.v.	10.000	12.070	6.000	8.940
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	251.835	269.341	267.200	226.403
Forsikringer	53.000	50.661	51.000	45.833
I alt	304.835	320.002	318.200	272.236
4. Forbrugsafgifter				
El	15.000	13.111	20.000	22.514
Vand	5.000	2.996	6.000	5.351
Varme	15.000	8.148	25.000	27.323
Renovation m.v.	2.000	834	5.000	3.319
I alt	37.000	25.089	56.000	58.507

	Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
--	---	---	---	-------------

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Småanskaffelser (Skipperhuset)	25.000	19.326	28.000	10.169
--------------------------------	--------	--------	--------	--------

6. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	10.000	10.590	8.000	7.787
Kontorhold	12.000	12.239	10.000	12.979
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	10.000	9.540	15.000	16.148
Småanskaffelser og vedligeholdelse	1.000	4.698	1.000	1.349
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.625	17.000	16.125
Bankgebyr og andre gebyrer	1.500	1.350	1.500	1.350
Kontingenter	13.000	9.280	9.000	8.880
Gaver og blomster	6.000	5.165	6.000	5.931
Hjemmeside	0	0	4.000	3.369
I alt	71.500	71.487	71.500	73.918

7. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	0	0	2.000	12.500
-----------	---	---	-------	--------

8. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	25.000	16.029	0	0
I alt	25.000	16.029	0	0

	Ikke revideret budget 2024 DKK		Ikke revideret budget 2023 DKK		2022 DKK
--	---	--	---	--	-------------

9. Finansielle omkostninger

Renter, bankkonto	0	0	100	92
Prioritetsrenter og bidrag	2.024.000	1.968.014	1.900.000	368.686
Betaling vedrørende rentecap	0	-1.872	0	688.290
I alt	2.024.000	1.966.142	1.900.100	1.057.068

31.12.23
DKK

31.12.22
DKK

10. Materielle anlægsaktiver

Kostpris pr. 01.01	63.719.200	63.719.200
Kostpris pr. 31.12.23	63.719.200	63.719.200
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	63.719.200	63.719.200
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	52.000.000	52.000.000

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Kassebeholdning	1.121	852
Nordea	1.728.055	1.848.470
I alt	1.729.176	1.849.322

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag Ikke revideret budget 2024	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22
Obligationslån, opr. 36.217.000 kr. (CIBORG6 rente, 4,2%)(afdragsfri indtil 1. juli 2027)	23,6 år	1.530.603	0	36.217.000	36.470.157	36.217.000	36.217.000
Obligationslån, opr. 12.000.000 kr. (CIBORG 6 rente, 4,2%)	23,6 år	437.411	275.169	10.194.693	10.265.954	10.194.693	10.469.863
Gæld til realkreditinstitutter i alt		1.968.014	275.169	46.411.693	46.736.111	46.411.693	46.686.863
Rentecap:							
Rentecap	10 år	-1.872	0	0	733.043	733.043	0
Rentecap i alt		-1.872	0	0	733.043	733.043	0
I alt		1.966.142	275.169	46.411.693	47.469.154	47.144.736	46.686.863
Finansielle omkostninger i alt		1.966.142					

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	---------------------------------	------------------	------------------	---------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	46.411.693	257.000	46.154.693	45.126.693
Rentecap	733.043	73.304	659.739	0
I alt	47.144.736	330.304	46.814.432	45.126.693

Foreningen har pr. 31.12.23 indgået rentecap-aftale på DKK 48.217.000. Rentecap-aftalen løber til den 30.06.2034 og sikrer en fast rente på 2%. Rentecap-aftalen er indgået for at sikre lån med restgæld på DKK 46.411.693. Foreningen har i regnskabsåret indtægtsført renter på i alt DKK 1.872 vedrørende rentecap-aftalen.

Der foreligger ingen personlige hæftelser for andelshavere for foreningens prioritetsgæld.

På lånet (12.000.000) vil der skulle ske afvikling med gældende fra den 1/7 2019. Fra 28.6.2019 og frem til 30.6.2034 har foreningen indgået en aftale om et renteloft for en hovedstol på 47.284 tkr. på maks 2%. (Hertil kommer præmien på 1,56% p.a.). Lånene skal refinanseres den 1. januar 2027.

Der skal afdrages ca. 257 tkr. i 2024 og restgælden udgør ca. 45.127 tkr. om 5 år.

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditorer	38.499	21.535
------------	--------	--------

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.987 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 63.719 tkr. Der er tinglyst ejerpantebrev på 3.000.000 kr. i ejendommen til sikkerheder for bankmellemværende (Nordea).

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (cap):

Der er indgået aftale om rentesikring med Nordeakredit med henblik på at sikre foreningen en fast rente på maksimalt 2% for gæld på 48.217.000 kr. Rentecap aftalen udløber 30. juni 2034. Basisværdien pr. 31. december 2023 er af Nordeakredit oplyst til 733.043 kr. (gæld), hvilket er udtryk for det beløb, der skulle betales, såfremt aftalen blev opsagt 31. december 2023.

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Egenkapital ifølge årsregnskabet	18.263.041	20.332.990
Reserveret til vedligeholdelse	-493.278	-293.278
Rentecaps, dagsværdi	733.043	-1.476.641
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	239.765	-1.769.919
Samlet andelsværdi	18.502.806	18.563.071
Ejendommen er indregnet til kostpris.		
Den samlede indskudskapital udgør i alt	13.000.000	13.000.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,42	1,43

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 14.03.2023)

16. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
	Andelsbolig, 105 kvm	40	325.000	13.000.000	462.570	18.502.800
	I alt	40	325.000	13.000.000	462.570	18.502.800

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	40	40	4.200	4.200	4.200
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	1	170	170	170
B6 Andelsboliger i alt	41	41	4.370	4.370	4.370

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2003 og 2004

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Anskaffelsesprisen.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

		DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.719.200	63.719.200	14.581	14.581
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	493.278	293.278	113	67

		31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	0	0
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	26	27

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	0	0	629	571
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	4.405	4.420
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	10.823	10.330
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	15.228	14.750

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	33	185	96
R Årets afdrag	66	101	105

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	38	40	172
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	38	40	172

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Anskaffelsesværdi (kostpris)	15.171	14.581
Foreslået andelskroneværdi	4.405	4.234
Reserver uden for andelskroneværdi	117	113

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		629
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	98%	99%

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra leje af Skipperhuset, brugerbetaling, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentecap), samt negative renter af bankindestående.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Skat af årets resultat**

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 a, kostpris.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre hensættelser.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes til nominel restgæld,

Rentecap

Den indgående aftale om rentesikring (rentecap) værdiansættes til rentecapsaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentecappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentecapsaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentecappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Rentecappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på lineær fordeling af basisværdien over rentecappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for et år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

