

Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E

Krebsen 78-84 og 98-116
5700 Svendborg

CVR-nr. 30337336

Årsrapport for regnskabsåret 2023
perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

(19. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 4. april 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver.....	11
Balance, passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E
Krebsen 78-84 og 98-116
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30337336

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Foreningens formål

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen, matrikelnr. 24 ak, Egense By, beliggende Krebsen 78-84 og 98-116.

Bestyrelse

Søren Bjerregard
Kirsten Midtby Jensen
Lone Halsted Hansen

Revision

TRANBERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ryttervej 4
5700 Svendborg

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E.

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

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

Svendborg, den 15. marts 2024

Bestyrelsen

Søren Bjerregard
Formand

Kirsten Midtby Jensen
Kasserer

Bent Olsen
Bestyrelsesmedlem

Lone Halsted Hansen
Sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 2023 - 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 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.

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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Svendborg, den 15. marts 2024

TRANBERG, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26063655

Morten Heitmann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 26762

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. E for regnskabsåret 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte regler 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ejerskifte af andele og øvrige gebyrindtægter 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,

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), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående samt betalinger på rentesikringsaftaler (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter, og årsrapporten indeholder således ikke skat af årets resultat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen, fortsat

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx 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

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 forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

"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.

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

Balancen, fortsat

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til udskiftning af gasfyr.

Resultatopgørelse	Note	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	2022 DKK
Indtægter				
Boligafgift		1.290.632	1.290.632	1.310.632
Administrationshonorar ved ejerskifte af andele m.v.		8.000	0	0
Indtægter i alt		1.298.632	1.290.632	1.310.632
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	1	61.807	62.600	59.654
Renholdelse og udenomsarealer	2	15.609	10.000	11.455
Vedligeholdelse, løbende	3	74.727	140.000	55.960
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	0
Administrationsomkostninger	5	25.585	28.300	25.983
Øvrige foreningsomkostninger	6	62.176	62.400	56.687
Omkostninger i alt		239.904	303.300	209.739
Resultat før finansielle poster		1.058.728	987.332	1.100.893
Finansielle indtægter		3.976	0	0
Finansielle omkostninger	7	462.917	488.000	624.844
Finansielle poster i alt		458.941	488.000	624.844
Årets resultat		599.787	499.332	476.049
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Reserveret til udskiftning af gasfyr"		112.011	0	50.000
Overført til "Overført resultat m.v."				
Overført restandel af årets resultat		487.776	499.332	426.049
Disponeret i alt		599.787	499.332	476.049
Likviditetsresultat				
Årets resultat		599.787	499.332	476.049
Provenu låneomlægning		0	0	1.084.828
Betalte prioritetsafdrag		-487.776	-490.000	-1.548.625
Likviditetsresultat i alt		112.011	9.332	12.252

		2023	2022
Balance, aktiver	Note	DKK	DKK
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 ak, Egense By, Egense	8	24.356.000	24.356.000
Anlægsaktiver i alt		24.356.000	24.356.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		30.698	44.750
Tilgodehavender i alt		30.698	44.750
Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		28	28
Nykredit Bank A/S 8117-0001439043		944.768	805.298
Likvide beholdninger i alt		944.796	805.326
Omsætningsaktiver i alt		975.494	850.076
Aktiver i alt		25.331.494	25.206.076

		2023	2022
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
Egenkapital			
Andelsindskud		4.892.000	4.892.000
Overført resultat m.v.		2.918.273	2.430.497
Egenkapital før andre reserver		7.810.273	7.322.497
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		223.811	223.811
Reserveret til udskiftning af gasfyr		264.916	152.905
Andre reserver i alt		488.727	376.716
Egenkapital i alt		8.299.000	7.699.213
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	9		
Prioritetsgæld		16.506.315	17.002.213
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	495.896	487.775
Skyldige omkostninger		13.408	0
Revision og regnskabsassistance		16.875	16.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		526.179	504.650
Gældsforpligtelser i alt		17.032.494	17.506.863
Passiver i alt		25.331.494	25.206.076
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver		Egenkapital i alt	
Egenkapital	Andelsindskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	Reserveret til udskiftning af gasfyр	I alt
Saldo pr. 1. januar 2023	4.892.000	2.430.497	7.322.497	223.811	152.905	376.716
Årets reservationer				0	112.011	112.011
Overført resultat m.v.						
Overført restandel af årets resultat		487.776	487.776			487.776
Saldo pr. 31. december 2023	4.892.000	2.918.273	7.810.273	223.811	264.916	488.727
						8.299.000

Noter	2023	Budget 2023	2022
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	40.031	40.100	38.977
Forsikringer	21.776	22.500	20.677
Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt	61.807	62.600	59.654
2 Renholdelse og udenomsarealer			
Vedligeholdelse fællesarealer	15.609	10.000	11.455
Renholdelse og udenomsarealer i alt	15.609	10.000	11.455
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	50.214	70.000	21.836
Serviceaftale gasfyr	21.933	25.000	20.160
Vedligeholdelse gasfyr	2.580	45.000	13.964
Vedligeholdelse, løbende i alt	74.727	140.000	55.960
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse bygninger	0	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	0	0
5 Administrationsomkostninger			
Kontorholdsomkostninger m.v.	725	1.500	1.379
Nyanskaffelser	0	500	0
Transaktionsgebyrer Nets	3.066	3.100	1.758
Porto og gebyrer	1.114	1.200	1.523
Abonnement økonomisystem	2.985	3.000	2.723
Revision	16.875	18.000	18.000
Faglitteratur og kursusomkostninger	820	1.000	600
Administrationsomkostninger i alt	25.585	28.300	25.983
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	1.563	1.500	250
Kontingent grundejerforening	10.500	10.500	10.500
Kontingent ABF m.v.	3.143	3.500	3.045
Gaver	719	500	0
Kabel-TV	46.251	46.400	42.892
Øvrige foreningsomkostninger i alt	62.176	62.400	56.687

Noter	2023	Budget 2023	2022
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgift bank	0	0	3.303
Prioritetsrenter og bidrag	462.917	488.000	366.980
Betalinger vedrørende renteswap	0	0	127.234
Låneomkostninger	0	0	127.327
Finansielle omkostninger i alt	462.917	488.000	624.844
8 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 ak, Egense By, Egense			
Kostpris pr. 1. januar 2023	24.356.000		24.356.000
Tilgang	0		0
	24.356.000		24.356.000
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2023	0		0
Årets af- og nedskrivninger	0		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	24.356.000		24.356.000
Senest kendte offentlige grundvurdering udgør	10.191.000		4.208.500

Der foretages ikke længere en samlet offentlig vurdering af hele ejendommen.

Noter

DKK

9	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
	Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Fast rente, opr. kr. 5.391.000. Rente 1,5328% p.a.	82,9920%	25,50	109.166	150.555	3.940.807	152.875	4.730.113
	Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Variabel rente, opr. kr. 4.775.000. Rentetilpasning fra den 1. april 2024. Rente p.t. 0,0542% p.a.	99,3850%	25,25	32.594	159.515	4.111.612	159.693	4.056.550
	Nykredit Realkredit A/S, kontantlån. Fast rente, opr. kr. 8.507.000. Rente 3,1268% p.a.	94,1020%	28,50	321.157	177.706	7.850.840	183.328	8.215.548
	I alt			462.917	487.776	15.903.259	495.896	17.002.211

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder herefter kr. 14.438.034 til betaling efter mere end 5 år.

Noter

10 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 17.002.211 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 24.356.000.

12 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke stillet garantier for andelshaveres lån til delvis finansiering af en overdragelsessum.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.

Noter

13 Nøgleoplysninger

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

		31.12.23		31.12.22	31.12.21
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	14	1.744	1.744	1.744
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	14	1.744	1.744	1.744

Sæt kryds		Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøgle her				

		Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			X

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.356.000	13.966

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	488.727	280

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,01%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	110.886	x 12	/ 1.744	763
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	337,47	272,96	343,91

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.478,37	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.207,00	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	13.685,36	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	34,92	32,09	42,85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,00	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	34,92	32,09	42,85

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30,07%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	273,94	887,97	279,69

Noter	2023	2022
	DKK	DKK

14 Beregning af andelsværdi

Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 15.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.810.273	7.322.497
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-24.356.000	-24.356.000
Ejendom, kostpris	24.356.000	24.356.000
	7.810.273	7.322.497
Beregnet andelskurs	159,6540	149,6831

Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse

Type		Indskud		
101 m2		299.000	477.365	447.552
125 m2		349.000	557.192	522.394
136 m2		375.000	598.703	561.312
Type	Antal	Indskud		
101 m2	3	299.000	1.432.095	1.342.656
125 m2	5	349.000	2.785.960	2.611.970
136 m2	6	375.000	3.592.218	3.367.871
Værdi i alt	14		7.810.273	7.322.497