



VIBS REVISION
Registreret revisor ApS

vibr@vibsrevision.dk
Tlf: +45 59 43 00 43
Mob: +45 29 20 46 06
CVR: 35180335

ANDELSBOLIGFORENINGEN MARINAEN III

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 23. april 2024

Vedtaget andelskrone

1,4382



Dirigent

CVR-NR. 31 34 10 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Marinaen III Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76 4300 Holbæk CVR-nr.: 31 34 10 43 Stiftet: 1. januar 2007 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Britt Synnøve Madsen, formand Calle Nørvig Inge Kristensen
Revision	Vibs Revision, registreret revisor ApS Stavensbølgade 44b 6440 Augustenborg Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Marinaen III.

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

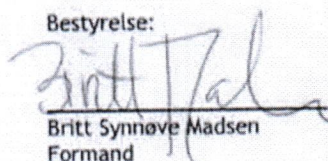
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

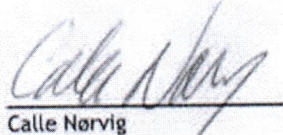
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

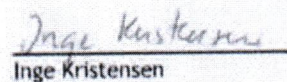
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. marts 2024

Bestyrelse:


Britt Synnøve Madsen
Formand


Calle Nørvig


Inge Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Marinaen III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 revisors 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

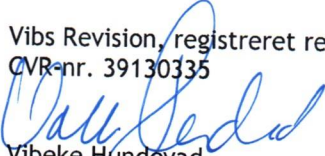
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Augustenborg, den 14. marts 2024

Vibs Revision, registreret revisor ApS
CVR-nr. 39130335


Vibeke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Marinaen III anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	25	2.250
Boliglejemål.....	1	81
	26	2.331

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.000	15.444
Anskaffelsessum (kostpris).....	24.657	23.800
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	16.889	16.302
Foreslået andelsværdi.....	7.259	7.007
Reserver uden for andelsværdi.....	366	353
		Kr. pr. m²
		711
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		1.098
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		16 %
Øvrige omkostninger.....		16 %
Finansielle poster, netto.....		28 %
Afdrag.....		40 %
		100 %
		94 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		

Udvikling i hovedtal

	2023	2022	2021	2020	2019
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018 = index 100).....	78	78	78	79	91
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget andelskrone.....		1,38	1,35	1,27	1,24

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Fibernet afskrives ikke, idet der ikke forventes værdiforringelse på aktivet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Beligafgift.....		1.599.995	1.600.000	1.600.920
Lejeindtægter.....	1	88.968	89.000	88.968
Øvrige indtægter.....	2	10.800	4.000	13.484
INDTÆGTER.....		1.699.763	1.693.000	1.703.372
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-139.552	-142.700	-134.851
Forbrugsafgifter.....	4	-19.843	-13.200	-26.657
Renholdelse.....	5	-20.595	-21.700	-62.035
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-251.385	-244.400	-493.086
Administrationsomkostninger.....	7	-55.626	-85.900	-55.640
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	0	-4.200	-4.000
OMKOSTNINGER.....		-487.001	-512.100	-776.269
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.212.762	1.180.900	927.103
Andre finansielle omkostninger.....	9	-446.405	-437.900	-466.339
RESULTAT FØR SKAT.....		766.357	743.000	460.764
Skat af årets resultat.....	10	-12.328	-20.400	-11.250
ÅRETS RESULTAT.....		754.029	722.600	449.514
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		100.000	100.000	100.000
Overført restandel af årets resultat.....		654.029	622.600	349.514
DISPONERET I ALT.....		754.029	722.600	449.514
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		754.029	722.600	449.514
Afdrag på prioritetsgæld.....		-622.607	-622.600	-616.420
LIKVIDITETSRESULTAT.....		131.422	100.000	-166.906

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		55.426.423	55.426.423
NVE Fibernet.....		51.870	51.870
Materielle anlægsaktiver.....	11	55.478.293	55.478.293
ANLÆGSAKTIVER.....		55.478.293	55.478.293
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	8.252
Periodeafgrænsningsposter.....		6.765	6.160
Tilgodehavender.....		6.765	14.412
Andre værdipapirer.....	12	0	1
Likvide beholdninger.....	13	2.137.856	1.448.734
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.144.621	1.463.147
AKTIVER.....		57.622.914	56.941.440

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		11.356.769	11.356.769
Overført resultat.....		5.298.506	4.644.479
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		16.655.275	16.001.248
Reserve til vedligeholdelse af ejendom.....		822.850	722.850
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		822.850	722.850
ANDRE RESERVER.....		822.850	722.850
EGENKAPITAL.....		17.478.125	16.724.098
Prioritetsgæld.....	14	38.857.050	39.475.582
Deposita og forudbetalt leje.....		24.472	24.472
Langfristede gældsforpligtelser.....		38.881.522	39.500.054
Prioritetsgæld.....	14	628.856	622.607
Mellemregning andelshavere ved salg.....		527.340	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	43.750
Selskabsskat.....		23.008	10.680
Anden gæld.....	15	23.094	23.094
Periodeafgrænsningsposter.....	16	17.219	17.157
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.263.267	717.288
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		40.144.789	40.217.342
PASSIVER.....		57.622.914	56.941.440
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	11.356.769	11.356.769
	11.356.769	11.356.769
Overført resultat mv.		
Primo.....	4.644.477	4.294.965
Rest af årets resultat.....	654.029	349.514
	5.298.506	4.644.479
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	16.655.275	16.001.248
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	722.850	622.850
Henlagt af årets overskud.....	100.000	100.000
	822.850	722.850
Andre reserver (ikke bunden).....	822.850	722.850
ANDRE RESERVER.....	822.850	722.850
EGENKAPITAL.....	17.478.125	16.724.098

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Lejeindtægter				
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	88.968	89.000	88.968	1
	88.968	89.000	88.968	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegybyer mv.....	8.300	4.000	5.200	
Påkravsgebyr.....	2.500	0	8.000	
Andre indtægter.....	0	0	284	
	10.800	4.000	13.484	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	113.097	118.200	110.397	
Bygningsforsikring.....	26.455	24.500	24.454	
	139.552	142.700	134.851	
Førbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	19.843	13.200	26.657	
	19.843	13.200	26.657	
Renholdelse				5
Vejlaug.....	4.428	5.200	2.052	
Snerydning, grus og saltning.....	16.167	16.500	6.646	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	53.337	
	20.595	21.700	62.035	
Vedligeholdelse, løbende				6
Kloakarbejde.....	0	0	15.291	
Murer.....	0	0	227.038	
Tømrer og snedker.....	32.500	0	103.125	
Elektriker, tagventilation.....	0	0	33.880	
Maler.....	102.500	0	18.750	
Tag på skure.....	48.125	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	21.281	
Gartner.....	54.569	53.000	60.556	
Diverse vedligeholdelse.....	13.691	191.400	13.165	
	251.385	244.400	493.086	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Administrationsomkostninger				
Revision.....	20.000	30.000	20.000	7
Revision vedrørende tidligere år.....	2.125	0	0	
Anden rådgivning.....	0	25.000	0	
Kontingenter/abonnemeter.....	7.902	7.900	7.936	
Kontorartikler mv.....	0	1.500	1.599	
Porto/gebyrer/stempel.....	0	0	522	
Telefon og internet.....	4.500	4.500	4.500	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	1.740	1.300	0	
Bestyrelseshonorar.....	7.350	0	7.350	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	0	7.200	0	
Generalforsamling.....	5.009	8.500	13.733	
Diverse omkostninger.....	7.000	0	0	
	55.626	85.900	55.640	
Øvrige foreningsomkostninger				
Drift, hjertestarter.....	0	4.200	4.000	8
	0	4.200	4.000	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger bank.....	198	0	11.900	9
Prioritetsrenter.....	435.883	437.900	443.969	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	10.324	0	10.237	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	233	
	446.405	437.900	466.339	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.328	20.400	10.680	10
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	570	
	12.328	20.400	11.250	
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	NVE Fibernet	11
Kostpris 1. januar 2023.....		55.426.423	51.870	
Kostpris 31. december 2023.....		55.426.423	51.870	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		55.426.423	51.870	

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 36.000.000 kr.

NOTER

						Note
Anskaffelse af værdipapirer						
Anskaffelsessum primo.....				0	1	12
				0	1	
Likvide beholdninger						
Sparekassen Kronjylland, erhvervskonto.....				424.330	262.548	13
Sparekassen Kronjylland, vedligeholdelse.....				1.186.186	1.186.186	
Sparekassen Kronjylland, vedligeholdelse.....				527.340	0	
				2.137.856	1.448.734	
Prioritetsgæld						
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR Kredit.....	26	0	-16.080	115.559	21.338.920	20.818.156
DLR Kredit.....	26	0	-306.000	320.324	18.146.986	14.910.013
		0	-322.080	435.883	39.485.906	35.728.169
Amortiseret kurstab primo			342.641			
Omkostningsført i året			10.237			
Amortiseret kurstab ultimo			332.404			
				2023	2022	
				kr.	kr.	
Spekifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				628.856	622.607	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				38.857.050	39.475.582	
				39.485.906	40.098.189	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				36.599.945	37.254.433	
Informationer om indregnede lån						
DLR Kredit lån 21 1% obligationslån 30 år udløb 2050 - DLR Kredit lån 61 Rentetilpasningslån F5 rente -0,1617 pct. rentetilpasning 1. okt. 2024, afdragsfrihed indtil 1. okt. 2029.						
Anden gæld						
Skyldig el.....				3.000	3.000	15
Skyldig revision.....				20.000	20.000	
Skyldige renter.....				94	94	
				23.094	23.094	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			16
Forudbetalt boligafgift og leje.....	17.219	17.157	
	17.219	17.157	

Eventualposter mv.

17

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er overgået i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.353 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 55.426 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUPPEREDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	25	2.250	2.250	2.250
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boligformål	1	81	81	81
B4	Erhvervsformål	0	0	0	0
B5	Øvrige formål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	26	2.331	2.331	2.331

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Er fastholdt fordelingsstal blevet ændret ved oplysningen af boligens værdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Er fastholdt fordelingsstal blevet ændret ved oplysningen af boligens areal?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis nej, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut, hvilket ikke er aktuelt for tiden.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Er anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.478.293	23.800	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	822.850	353	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

19

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	711
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	1.098

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	364	200	335

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	7.259
K2 Gæld - omsætningsaktiver	16.889
K3 Teknisk andelsværdi	24.148

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	52	212	108
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	52	212	108

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28 %
--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	262	274	277

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 16.655.275.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	55.478.293	
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....		Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	36.000.000	

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		16.655.275
Anskaffelsesprisen	55.478.293	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>55.478.293</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-322.080</u>	-322.080
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		16.333.195
	<u>16.333.195</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	11.356.769	1,4382

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 1,4382.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,4382, svarende til 7.259,20 pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37	512.339	736.841
Nr. 38	466.138	670.395
Nr. 39	491.805	707.309
Nr. 40	409.671	589.185
Nr. 41	414.804	596.567
Nr. 42	443.551	637.911
Nr. 43	414.804	596.567
Nr. 44	491.805	707.309
Nr. 45	414.804	596.567
Nr. 46	450.738	648.247
Nr. 47	414.804	596.567
Nr. 48	471.271	677.777
Nr. 50	380.924	547.841
Nr. 52	380.924	547.841
Nr. 54	409.671	589.185
Nr. 56	409.671	589.185
Nr. 58	378.871	544.889
Nr. 60	378.871	544.889
Nr. 62	471.271	677.777
Nr. 64	471.271	677.777
Nr. 66	466.138	670.395
Nr. 68	409.671	589.185
Nr. 70	450.738	648.247
Nr. 72	409.671	589.185
Nr. 74	450.738	648.247
Nr. 76	491.805	707.309
	11.356.769	16.333.195