

Andelsboligforeningen Enghaven Odder

Enghaven 25D, 8300 Odder

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 36 58 91 16

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- 1 Foreningsoplysninger
- 2 Ledelsespåtegning
- 3 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Enghaven Odder
Enghaven 25D
8300 Odder

CVR-nr.: 36 58 91 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.428.000

Andelshavere: 12

Bestyrelse

Kim Nørgaard, Formand
Benny Thomsen
Thomas Nielsen

Administrator

Carsten Høeg

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdsgade 2
8300 Odder

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven.

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.

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.

Odder, den 7. marts 2024

Bestyrelsen


Kim Nørgaard
Formand


Benny Thomsen


Thomas Nielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Enghaven Odder

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Enghaven Odder for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven.

Odder, den 7. marts 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Enghaven Odder 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Regnskabet aflægges i danske kroner.

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 de realiserede omkostninger.

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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Indtægter, andelshavere	446.400	433.551	424.400	411.400
Indtægter i alt	446.400	433.551	424.400	411.400
2 Ejendomsskat og forsikringer	-197.000	-191.886	-190.000	-188.031
3 Forbrugsafgifter	-88.050	-91.945	-90.000	-88.119
4 Renholdelse og udenomsarealer	-20.000	-11.998	-35.000	-15.040
5 Vedligeholdelse, løbende	-49.200	-13.659	-55.000	-92.767
6 Administrationsomkostninger	-29.000	-49.637	-30.000	9.164
7 Foreningsomkostninger	-27.360	-11.476	-10.000	-3.742
Omkostninger i alt	-410.610	-370.601	-410.000	-378.535
Resultat før finansielle poster	35.790	62.950	14.400	32.865
8 Finansielle omkostninger	-20.040	-18.918	-20.000	-19.470
Finansielle poster netto	-20.040	-18.918	-20.000	-19.470
Årets resultat	15.750	44.032	-5.600	13.395
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	15.750	44.032	-5.600	13.395
Disponeret i alt	15.750	44.032	-5.600	13.395
Årets resultat	15.750	44.032	-5.600	13.395
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	1.428	0	1.428
Likviditetsresultat i alt	15.750	45.460	-5.600	14.823

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	11.600.000	11.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.600.000	11.600.000
	Anlægsaktiver i alt	11.600.000	11.600.000
Omsætningsaktiver			
10	Likvide beholdninger	439.746	389.946
	Omsætningsaktiver i alt	439.746	389.946
	Aktiver i alt	12.039.746	11.989.946

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	1.428.000	1.428.000
	Reserve for opskrivning af ejendom	4.441.786	4.441.786
	Overført resultat m.v.	5.508.441	5.469.451
	Egenkapital før andre reserver	<u>11.378.227</u>	<u>11.339.237</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.378.227</u>	<u>11.339.237</u>
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	<u>634.599</u>	<u>628.129</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>634.599</u>	<u>628.129</u>
12	Varmeregnskab	19.920	15.580
13	Anden gæld	<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.920</u>	<u>22.580</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>661.519</u>	<u>650.709</u>
	Passiver i alt	<u>12.039.746</u>	<u>11.989.946</u>

14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

15 Nøgleoplysninger

16 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.428.000	1.428.000
	<u>1.428.000</u>	<u>1.428.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	4.441.786	4.441.786
	<u>4.441.786</u>	<u>4.441.786</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-270.137	-283.532
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	22.546	27.588
Låneafdrag	8.084.583	8.084.583
Indeksregulering	-2.372.583	-2.372.583
Restandel af årets resultat	44.032	13.395
	<u>5.508.441</u>	<u>5.469.451</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>11.378.227</u>	<u>11.339.237</u>
 Egenkapital i alt	 <u>11.378.227</u>	 <u>11.339.237</u>

Noter

	2023	2022
1. Indtægter, andelshavere		
Boligaftgifter	431.551	410.400
Overdragelsesgebyrer	2.000	1.000
	433.551	411.400
2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	165.709	165.723
Forsikringer	26.177	22.308
	191.886	188.031
3. Forbrugsafgifter		
Vandaflædningsafgift	32.493	39.314
Renovation	34.488	27.888
Elforbrug fællesarealer <i>EL cirkulationspumpe</i>	7.336	750
Vandafgift	17.628	20.167
	91.945	88.119
4. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtsservice	3.000	4.500
Pasning af grønne arealer	8.998	10.540
	11.998	15.040
5. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	0	11.694
Tømrer	2.431	0
Tagarbejde	0	76.375
Vedligeholdelse, løbende	0	4.698
Vedligeholdelse døre og vinduer	11.228	0
	13.659	92.767

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6. Administrationsomkostninger		
Revisor	23.750	0
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	8.661	12.394
Varmeregnskab	935	-25.991
Gebyrer m.v.	142	956
Kontorartikler	4.005	0
Generalforsamling	3.716	1.697
Gaver og blomster	2.160	0
IT omkostninger	3.268	0
Vejfest og havedag	3.000	1.780
	<u>49.637</u>	<u>-9.164</u>
7. Foreningsomkostninger		
ABF kontingent	2.784	2.664
Hjemmeside	7.568	0
Grundejerforening	1.124	1.078
	<u>11.476</u>	<u>3.742</u>
8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	17.490	17.490
Renter, pengeinstitutter	0	552
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.428	1.428
	<u>18.918</u>	<u>19.470</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>7.158.214</u>	<u>7.158.214</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>7.158.214</u>	<u>7.158.214</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>4.441.786</u>	<u>4.441.786</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>4.441.786</u>	<u>4.441.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	 <u>11.600.000</u>	 <u>11.600.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023. Dagsværdien er fastsat ud fra sammenlignelige handler.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 7.158.214 kr.

10. Likvide beholdninger

Nordea foreningskonto	27	10.622
Nordea driftskonto	<u>439.719</u>	<u>379.324</u>
	<u>439.746</u>	<u>389.946</u>

Noter

				31/12 2023	31/12 2022
11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kurs-værdi		
Nordea Kredit. obligationslån 2% opr. 660.000	17.490	0	637.454	660.000	660.000
Årets indeksregulering				-22.546	-27.588
Pantebrevsrestgæld				637.454	632.412
Kursregulering af prioritetsgæld				-2.855	-4.283
Prioritetsgæld i alt	17.490	0	637.454	634.599	628.129
Betalte renter	17.490				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Lang del af gæld (mere end 1 år)				634.599	628.129
				634.599	628.129
12. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto				136.800	124.400
Fjernvarmeomkostning				-116.880	-108.820
				19.920	15.580
13. Anden gæld					
Skyldig revisor/regnskabsmæssig assistance				7.000	7.000
				7.000	7.000

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 637 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 11.600 t.kr.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Enghaven Odder anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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:

Feltnr.	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	1.253	1.253	12	1.253
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	1.253	1.253	12	1.253

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1985
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☐	☒
Feltnr.	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		11.600.000		9.258
Feltnr.	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		0		0
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		
Feltnr.	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?			☐	☒

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	37.200	* 12 /	1.253
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.253
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.253
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		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	50	11	35

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. m ²
K1	Andelsværdi	9.081
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	177
K3	Teknisk andelsværdi	9.258

Feltnr. Sæt kryds

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering

Ja

Nej

☐
☒

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	74	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	74	11

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)

%

94

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.378.227
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	637.454
Prioritetsgæld, kursværdi	-637.454
	<u>11.378.227</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.428.000
	<u>7,9679</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 2023)	<u>7,94</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
12	119.000	1.428.000	948.186	11.378.227
12	119.000	1.428.000	948.186	11.378.227

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.