

Andelsboligforeningen Herregårdsparken I, Roskilde
Skovlyst 1-43, 45 og 47

Årsrapport 2022/23
(1/7 2022 - 30/6 2023)

33. regnskabsår

Godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling den 4. oktober 2023

Som dirigent:

Roskilde
Himmelev Bygade 70
4000 Roskilde

Tel. 46 36 60 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Herregårdsparken I
52 boliger samt fælleshus
CVR 26 73 50 41

www.skovlyst-hp1.dk
bestyrelsen@skovlyst-hp1.dk

Beliggende

Skovlyst 1-43, 45 og 47
4000 Roskilde
Matr.nr. 1 L m.fl. Himmelev by, Himmelev

Bestyrelse

Erik Villumsen, formand
Hanne Bech Bille, næstformand
Uffe Nielsen, kasserer
Jette Frigalt, sekretær
Lasse Gudmundsson

Administration

Foreningens bestyrelse
c/o formanden
Skovlyst 3, 4000 Roskilde

Revision

Beierholm Roskilde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Himmelev Bygade 70
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Nordea Bank
Algade 16
4000 Roskilde

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2022/23 for Andelsboligforeningen Herregårdsparken I.

Resultatopgørelsen udviser et regnskabsmæssigt resultat på kr. 856.671. Resultatopgørelsen er suppleret med det beregnede likviditetsmæssige resultat, som ligger til grund for fastsættelsen af boligafgiften og dermed for resultatdisponeringen.

Den hidtidige praksis med at henlægge forskellen mellem det budgetterede beløb og det faktiske forbrug til vedligeholdelse er videreført. Den tidligere praksis om at renteindtægter henlægges til vedligeholdelse er genoptaget da likviditeten netop modsvares af henlæggelsen (i en periode har det ikke været muligt i markedet at opnå positiv rente).

Andelsværdien fastsættes efter reglerne i Andelsboligforeningsloven (valuarvurdering). Den aktuelle valuarvurdering medfører forslag til ny andelsværdi som fremgår i note 12. Værdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten. En stigning i afkastprocenten fra den anvendte 5,0 % til 5,25 % vil således reducere andelsværdien svarende til mellem kr. 162.000 og kr. 265.000 for de enkelte boligtyper.

Andelsboligforeningen har ikke udlejningsaktivitet og ikke skattepligtig virksomhed.

De i note 14 anførte nøgletal er medtaget i overensstemmelse med Lov om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Det er bestyrelsens opfattelse at påtegningen sammen med den efterstående omtale af anvendt regnskabspraksis giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse og herunder fastsættelse af ny andelsværdi (andelskrone) som det fremgår i note 12.

Roskilde, den 13. september 2023

I bestyrelsen:


Erik Villumsen
formand


Hanne Bech Bille
næstformand


Uffe Nielsen
kasserer


Jette Frigalt
sekretær


Lasse Gudmundsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Herregårdsparken I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Herregårdsparken I for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

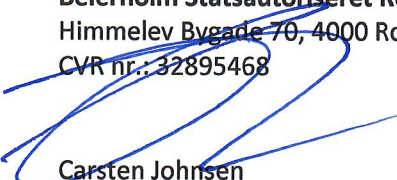
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 selskabet 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 bestyrelse 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.

Roskilde, den 13. september 2023

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Himmelev Bygade 70, 4000 Roskilde
CVR nr.: 32895468


Carsten Johnsen
Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Herregårdsparken I for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder forslag til overførsel til og fra henlæggelser.

Beregnet likviditetsmæssigt resultat

Det beregnede likviditetsmæssige resultat er uændret det resultat, der ligger til grund for fastsættelsen af boligafgiften. Resultatet opgøres med udgangspunkt i årets resultat med eventuelle korrektioner for overførsel fra sidste år, årets afdrag, investeringer samt henlæggelser, som faktisk opspares.

Aktuelt er der i 2022/23 foretaget indskud i den nyoprettede Ladeforeningen HP. Til delvis finansiering heraf er opnået et statstilskud på kr. 38.402.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på balancedagen efter indhentet valuarvurdering.

Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes:

- *Henlæggelse til vedligeholdelse* omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse og forbedring af foreningens ejendom og anlæg
- *Konjunkturfond* som opsamlende en del af besparelsen på terminsydelser i forbindelse med låneomlægning i 2019 og ekstraordinært afdrag i 2020
- *Reservationsfond prioritetsgæld* svarende til forskellen mellem den kursregulerede restgæld og obligationsrestgælden til kurs 100

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. For kontantlån svarer amortiseret kostpris til lånets restgæld.

Likviditet

Omsætningsaktiverne skal efter regnskabs- og budgetprincipperne modsvare kortfristede gældsposter samt foreningens henlæggelser (bortset fra henlæggelsen *Reservationsfond prioritetsgæld* som er en beregningsteknisk henlæggelse vedrørende beregningen af andelsværdien med henblik på at kurssvingninger ikke påvirker andelsværdien).

Henlæggelser er derfor umiddelbart finansieret og forbrug kræver derfor ikke låneoptagelse, se note 13.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår i note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Nøgletal

De i note 14 anførte nøgletal er medtaget i overensstemmelse med Lov om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23			(ikke revideret)	Realiseret
		I alt	A-poster	B-poster	Budget 2022/23 i t.kr.	2021/22 i t.kr.
Indtægter:						
Boligafgift		2.637.000	2.084.000	553.000	2.637	2.606
Gebyrindtægt		19.884		19.884	16	7
Renteindtægt	A)	23.759	23.759			
Statstilskud til etablering af 3 ladestandere		38.402	38.402			
Indtægter i alt		2.719.045	2.146.161	572.884	2.653	2.613
Udgifter:						
Ejendomsskat		594.336	594.336		594	542
Renovation		143.796		143.796	174	105
Forsikringer		50.434	50.434		51	48
Vedligeholdelse af fællesarealer	1	305.235	305.235		305	305
Vedligeholdelse af bygninger	2 B)	207.954	207.954		325	334
Vedligeholdelse af gasfyr		112.443		112.443	100	85
Foreningens drift/administration	3	167.049		167.049	160	155
Fælleshusets drift		47.913		47.913	35	34
Renteudgifter, realkreditlån		232.612	232.612		233	240
Renteudgifter, bank		602	602		1	3
Udgifter i alt		1.862.374	1.391.173	471.201	1.978	1.851
Årets regnskabsmæssige resultat	*)	856.671	754.988	101.683	675	762
Resultatdisponering:						
Overført til vedligeholdelsesfond - renter	A)	23.759			0	
Overført til vedl.fond - forskel til budget	B)	117.046			0	-9
Overført til konjunkturfond	C)	66.007			50	146
Overført til reservationsfond prioritetsgæld		845.000			0	3.180
Overført resultat		-195.141			625	-2.555
	*)	856.671			675	762
Likviditetsmæssigt resultat:						
<i>Fastsættelsen af boligafgiften sker på grundlag af foreningens likviditetsmæssige resultat (årets pengebehov), som fremkommer efter nedenstående korrektioner til det regnskabsmæssige resultat.</i>						
Årets regnskabsmæssige resultat	*)	856.671	754.988	101.683	675	
Resultat overført fra sidste år		0	0	0	0	
Afdrag på realkreditlån		-473.176	-473.176		-473	
Overført til vedligeholdelsesfond - renter	A)	-23.759	-23.759		0	
Overført til vedl.fond - forskel til budget	B)	-117.046	-117.046		0	
Indskud i Ladeforeningen HP		-75.000	-75.000		-52	
Overført til konjunkturfond	C)	-66.007	-66.007		-50	
Tilbageført til likviditeten i forbindelse med indfrielse af realkreditlån til gasfyr i marts 2020		-101.683		-101.683	-100	
Likviditetsmæssigt resultat		0	0	0	0	

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	30/6 2023	30/6 2022 i t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver:			
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>			
Ejendom	4	112.600.000	109.500
(offentlig ejendomsvurdering 2020 er kr. 52.000.000, heraf grundværdi kr. 23.041.800)			
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>112.600.000</u>	<u>109.500</u>
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
Indskud i GF Herregårdsparken		18.353	18
Indskud i Ladeforeningen HP		75.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>93.353</u>	<u>18</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>112.693.353</u>	<u>109.518</u>
Omsætningsaktiver:			
<i>Tilgodehavender:</i>			
Forudbetalte/periodiserede omkostninger		130.794	351
Tilgodehavender		97.202	20
Ladeforeningen HP, lån til finansiering af laderetter		41.600	0
Tilgodehavender i alt		<u>269.596</u>	<u>371</u>
<i>Likvide beholdninger:</i>			
Bankindestående		2.585.640	2.142
Likvide beholdninger i alt		<u>2.585.640</u>	<u>2.142</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.855.236</u>	<u>2.513</u>
Aktiver i alt		<u>115.548.589</u>	<u>112.031</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	30/6 2023	30/6 2022 i t.kr.
Passiver			
Egenkapital:			
<i>Egenkapital før andre reserver:</i>			
Andelshavernes indskud		9.412.241	9.412
Opskrivning af ejendommen	4	59.800.940	56.701
Overført resultat	5	24.850.911	25.046
Egenkapital før andre reserver i alt		<u>94.064.092</u>	<u>91.159</u>
<i>Andre reserver:</i>			
Vedligeholdelsesfond	6	2.234.190	2.093
Konjunkturfond	7	552.989	487
Reservationsfond prioritetsgæld	8	4.025.000	3.180
Andre reserver i alt		<u>6.812.179</u>	<u>5.760</u>
Egenkapital i alt		<u>100.876.271</u>	<u>96.919</u>
Gældsforpligtelser:			
<i>Langfristede forpligtelser:</i>			
Prioritetsgæld, Nordea Kredit	9	14.493.482	14.967
Langfristede forpligtelser i alt		<u>14.493.482</u>	<u>14.967</u>
<i>Kortfristede forpligtelser:</i>			
A-skat		5.440	2
Skyldige omkostninger		173.396	143
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>178.836</u>	<u>145</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.672.318</u>	<u>15.112</u>
Passiver i alt		<u>115.548.589</u>	<u>112.031</u>
Eventualposter mv.	10		
Bestyrelsesforsikring i henhold til vedtægternes § 29,6	11		
Beregning af andelsværdi	12		
Afstemning af budgetteret likviditet	13		
Nøgletal/ Nøgleoplysninger	14		

Noter til årsrapporten 2022/23

1 Vedligeholdelse af fællesarealer

Det udgiftsførte beløb udgør foreningens andel på 45,9% af grundejerforeningens udgifter til drift af fællesarealer, dvs. primært til vedligeholdelse af grønne områder, snerydning og udendørsbelysning.

2 Vedligeholdelse af bygninger

I overensstemmelse med praksis, og som forudsat i budgettet, er forskellen mellem det budgetterede beløb og det faktisk anvendte beløb udlignet over vedligeholdelsesfond.

3 Foreningens drift/administration

	<i>(ikke revideret)</i>		
	Budget	Realiseret	
	2022/23	2021/22	
	2022/23	i t.kr.	i t.kr.
Bestyrelseshonorar, administration	45.832	45	43
Bestyrelseshonorar	15.000	15	15
Revisor	26.000	27	26
Kontorhold og gebyrer	17.097	17	17
Kontingent ABF	11.356	11	11
Bestyrelsesomkostninger	15.856	16	13
Kursusudgifter	2.274	0	0
Generalforsamling og beboerarrangementer	12.184	10	11
Valuarvurdering	15.500	16	15
Hjemmeside	3.924	0	0
Energimærkning	0	0	5
Diverse omkostninger	2.026	3	-1
Administration i alt	<u>167.049</u>	<u>160</u>	<u>155</u>

4 Ejendommen

	30/6 2023	30/6 2022
	30/6 2023	i t.kr.
Anskaffelsessum primo	52.799.060	52.799
Anskaffelsessum ultimo	<u>52.799.060</u>	<u>52.799</u>
Opskrivninger primo	56.700.940	55.201
Opskrivning	3.100.000	1.500
Opskrivninger ultimo	<u>59.800.940</u>	<u>56.701</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>112.600.000</u>	<u>109.500</u>

Ejendommen er optaget til valuarvurdering 30/6 2023 foretaget af STAD Valuering v/ valuar Emil Ellekilde.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERREGÅRDS-PARKEN I - SKOVLYST, 4000 ROSKILDE
Årsrapport 2022/23

5 Overført resultat		30/6 2022
	30/6 2023	i t.kr.
Overført primo	25.046.052	27.601
Overført af årets regnskabsmæssige resultat	-195.141	-2.555
Overført ultimo	<u>24.850.911</u>	<u>25.046</u>
6 Vedligeholdelsesfond		30/6 2022
	30/6 2023	i t.kr.
Henlagt primo	2.093.385	2.102
Overført til vedligeholdelsesfond - renter	23.759	
Overført til vedligeholdelsesfond - forskel til vedligeholdelsesbudget	117.046	-9
Henlagt ultimo	<u>2.234.190</u>	<u>2.093</u>
7 Konjunkturfond		30/6 2022
	30/6 2023	i t.kr.
Henlagt primo	486.982	341
Årets overførsel	66.007	146
Henlagt ultimo	<u>552.989</u>	<u>487</u>
8 Reservationsfond prioritetsgæld		30/6 2022
	30/6 2023	i t.kr.
Henlagt primo	3.180.000	0
Årets overførsel	845.000	3.180
Henlagt ultimo	<u>4.025.000</u>	<u>3.180</u>
Henlæggelsen svarer til forskellen mellem den kursregulerede restgæld og obligationsrestgælden til kurs 100 som lånet altid vil kunne indfries til. Når valuar-metoden anvendes til beregning af andelsværdien, skal gælden indregnes til kursreguleret værdi. Henlæggelsen udligner forskellen mellem obligationsrestgæld og kursværdien i andelsværdiberegningen. Svingninger i skattekursen påvirker derfor ikke andelsværdien.		
9 Prioritetsgæld, Nordea Kredit		30/6 2022
	30/6 2023	i t.kr.
Nordea Kredit, kontantlån, optaget i september 2019, fast rente nom. 1 %,		
Nominel gæld	14.493.482	14.967
Obligationsrestgæld	14.701.041	
Kursreguleret gæld	<u>10.676.778</u>	

10 Eventualposter mv.

Foreningen har modtaget offentligt tilskud til renteudgifterne af det oprindelige realkreditlån i Nykredit (færdigbetalt i juni 2015). Tilskuddet andrager samlet kr. 30.532.370. Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger mv. skal tilskuddet tilbagebetales.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

11 Bestyrelsesforsikring i henhold til vedtægternes § 29,6

Gennem ABF har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med sum kr. 1.500.000 pr. skade (selvrisiko pr. skade kr. 2.500). Der er tillige tegnet foreningsansvarsforsikring med sum kr. 5.000.000 pr. skade (selvrisiko pr. skade kr. 10.000).

12 Beregning af andelsværdi

Egenkapital før andre reserver		94.064.092
Bogført prioritetsgæld	14.493.482	
Prioritetsgæld til kontantværdi	<u>-10.676.778</u>	
Regulering	<u>3.816.704</u>	<u>3.816.704</u>
Grundlag for fastsættelse af andelsværdien		<u>97.880.796</u>

Type/rum	Antal	Oprindeligt indskud		Andelsværdi vedtaget på genf. oktober 2022		Andelsværdi til vedtagelse på genf. oktober 2023	
		pr. type	i alt	pr. type	i alt	pr. type	i alt
2-rum, 1. sal	8	136.177	1.089.416	1.361.703	10.893.624	1.416.148	11.329.181
2-rum, stueetage	8	140.182	1.121.456	1.401.751	11.214.008	1.457.797	11.662.375
3-rum	22	185.241	4.075.302	1.852.318	40.750.996	1.926.380	42.380.353
4-rum	14	223.290	<u>3.126.060</u>	2.232.789	<u>31.259.046</u>	2.322.063	<u>32.508.886</u>
I alt	<u>52</u>		<u>9.412.234</u>		<u>94.117.677</u>		<u>97.880.796</u>
Pr. indskudskrone svarer andelsværdien til kr.					10,00		10,40

13 Afstemning af budgetteret likviditet

	Status	Likviditet
Anlægsaktiver	112.693.353	
Omsætningsaktiver	<u>2.855.236</u>	2.855.236
Aktiver i alt	<u>115.548.589</u>	
Egenkapital før andre reserver	94.064.092	
Vedligeholdelsesfond	2.234.190	-2.234.190
Konjunkturfond	552.989	-552.989
Reservationsfond prioritetsgæld	<u>4.025.000</u>	
Egenkapital	<u>100.876.271</u>	
Langfristede forpligtelser	14.493.482	
Kortfristede forpligtelser	<u>178.836</u>	-178.836
Gældsforpligtelser	<u>14.672.318</u>	
Passiver i alt	<u>115.548.589</u>	<u>-110.779</u>

Omsætningsaktiverne skal efter regnskabs- og budgetprincipperne modsvare kortfristede gældsposter samt foreningens henlæggelser (bortset fra henlæggelsen *Reservationsfond prioritetsgæld* som er en beregnings-teknisk henlæggelse). I regnskabsåret 2019/20 anvendtes et beløb af likviditeten til indfrielse af et realkreditlån. Der resterer nu det anførte beløb kr. 110.779, som efter budgettet vil være indhentet ved udgangen af 2023/24.

14 Nøgletal/ Nøgleoplysninger

Foreningens stiftelsesår	1990
Ejendommen opførelsesår	1990
Fordelingstal til opgørelse af andelsværdi	Oprindeligt indskud
Fordelingstal til opgørelse af boligafgift	A-poster: oprindeligt indskud B-poster: lige pr. bolig, dvs.

Boligtype	BBR	
	Antal	areal (kvm)
Andelsbolig	52	4.433
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	123
	<u>53</u>	<u>4.556</u>

Beregnete nøgletal	Kr. pr. kvm andelsbolig
Foreslået andelsværdi	22.080
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.666
Teknisk andelsværdi	24.746

Vurderingsprincip til beregning af andelsværdi er foreslået til valuarvurdering

	Kr.	Kr. pr. total kvm.
Ejendomsværdi ved det valgte vurderingsprincip	112.600.000	24.715
Generalforsamlingsbestemte reserver	6.812.179	1.495

Reserver i procent af ejendomsværdi	6,0%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens)	87,0%

	Gnsn. kr. pr. kvm andel pr. år
Boligafgift	595
Erhvervslejeindtægter	0
Boliglejeindtægter	0

	2020/21	2021/22	2022/23
<i>Gnsn. kr. pr. andels-kvadratmeter</i>			
Årets overskud (før afdrag)	244	172	193
Årets afdrag	104	106	107

	2020/21	2021/22	2022/23
<i>Gnsn. kr. pr. total kvm.</i>			
Vedligeholdelse, løbende	28	73	46
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Vedligeholdelse i alt	28	73	46