

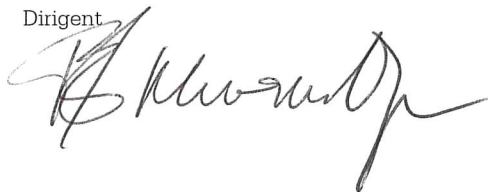
Andelsboligforeningen Skrillinge III

Mandøvænget 64, 5500 Middelfart
CVR-nr. 29 45 14 35

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

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

Kolding
Birkemose Allé 19
6000 Kolding

Tel. 75 53 74 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skrillinge III
Mandøvænget 64
5500 Middelfart
Hjemsted: Middelfart
CVR-nr.: 29 45 14 35
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Poul Andersen
Vagn Niss
Poul-Erik Øhlenschläger
Birgitte Lindkvist Thrane

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 5. marts 2024

Bestyrelse



Poul Andersen
Formand



Vagn Niss
Kasserer



Poul-Erik Øhlenschläger
Medlem



Birgitte Lindkvist Thrane
Sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skrillinge III

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

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

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

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

Kolding, den 5. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68


Kevin Mejborn Schøller

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47795

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at erhverve eller opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 3CN, Skrilling by Kauslunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK 183.483 mod DKK 187.790 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af kostpris.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Kostpris, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	557.292	557.292	557.292
Indtægter i alt	557.292	557.292	557.292
1 Vedligeholdelse, løbende	-38.668	-43.000	-28.842
2 Ejendomsskat og forsikringer	-39.320	-56.100	-54.236
3 Forbrugsafgifter	-48.311	-45.000	-41.131
4 Administrationsomkostninger	-47.685	-46.232	-38.988
Omkostninger i alt	-173.984	-190.332	-163.197
Resultat før af- og nedskrivninger	383.308	366.960	394.095
Af- og nedskrivninger	-5.890	-5.890	-5.890
Resultat før finansielle poster	377.418	361.070	388.205
5 Finansielle indtægter	2.322	0	0
6 Finansielle omkostninger	-196.257	-196.363	-200.415
Finansielle poster i alt	-193.935	-196.363	-200.415
Årets resultat	183.483	164.707	187.790

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	134.654	134.317	133.917
Henlagt til vedligeholdelse	35.000	35.000	35.000
Overført restandel af årets resultat	13.829	-4.610	18.873
Overført til "Overført resultat" i alt	183.483	164.707	187.790
I alt	183.483	164.707	187.790

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
7	Ejendom	18.049.795	18.055.685
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.049.795	18.055.685
	Anlægsaktiver i alt	18.049.795	18.055.685
8	Likvide beholdninger	633.180	570.859
	Omsætningsaktiver i alt	633.180	570.859
	Aktiver i alt	18.682.975	18.626.544

PASSIVER		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Note			
	Indskudskapital	3.800.000	3.800.000
	Overført resultat	1.930.841	1.782.358
	Egenkapital før andre reserver	5.730.841	5.582.358
9	Henlæggelser	220.000	185.000
	Andre reserver i alt	220.000	185.000
	Egenkapital i alt	5.950.841	5.767.358
10	Gæld til realkreditinstitutter	12.835.003	12.970.418
10	Gæld til øvrige kreditinstitutter	-260.274	-261.960
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.574.729	12.708.458
10	Gæld til realkreditinstitutter	133.727	132.966
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.665	13.749
12	Anden gæld	4.013	4.013
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	157.405	150.728
	Gældsforpligtelser i alt	12.732.134	12.859.186
	Passiver i alt	18.682.975	18.626.544
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Henlæggelser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	3.800.000	1.782.358	5.582.358	185.000	5.767.358
Henlæggelse til vedligeholdelse	0	0	0	35.000	35.000
Årets afdrag	0	134.654	134.654	0	134.654
Årets resultat	0	13.829	13.829	0	13.829
Saldo pr. 31.12.23	3.800.000	1.930.841	5.730.841	220.000	5.950.841

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

1. Vedligeholdelse, løbende

Vedligeholdelse	38.668	43.000	28.842
I alt	38.668	43.000	28.842

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	24.066	24.100	24.068
Forsikringer	15.254	32.000	30.168
I alt	39.320	56.100	54.236

3. Forbrugsafgifter

Renovation	48.311	45.000	41.131
I alt	48.311	45.000	41.131

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK
4. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	632	500	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.548	1.800	1.756
Øvrige omkostninger	0	4.000	0
Bestyrelse forsikring	1.270	0	1.270
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	16.000	15.757
Revisor, regulering tidligere år	2.250	0	0
Porto og gebyrer	1.017	1.100	1.080
Kontingenter	4.921	5.332	3.942
Gaver og Blomster	797	1.000	883
Grundejerforening	16.500	16.500	14.300
I alt	47.685	46.232	38.988

5. Finansielle indtægter

Renter, Nykredit bank	2.322	0	0
I alt	2.322	0	0

6. Finansielle omkostninger

Renter, h. 3.198.000	21.591	20.556	22.543
Renter, h. 10.157.000	162.512	164.272	162.512
Renter, h. 652.000	10.467	9.868	11.056
Renter, Nykredit bank	0	0	2.637
Låneomkostninger, amortisering	1.687	1.667	1.667
I alt	196.257	196.363	200.415

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
7. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	18.076.300	18.076.300
Kostpris pr. 31.12.23	18.076.300	18.076.300
Nedskrivninger pr. 01.01	-20.615	-14.725
Afskrivninger i året	-5.890	-5.890
Nedskrivninger pr. 31.12.23	-26.505	-20.615
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	18.049.795	18.055.685
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	14.300.000	14.300.000

8. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nykredit Bank, 8117 3718837	447.602	421.437
Nykredit Bank, 8117 3718829	185.578	149.422
I alt	633.180	570.859

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
9. Henlæggelser		
Henlæggelse til vedligeholdelse pr. 01.01	185.000	150.000
Henlæggelse til vedligeholdelse i året	35.000	35.000
Henlæggelse til vedligeholdelse pr. 31.12.23	220.000	185.000

10. Gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Amor-tiseret kurstab	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Nykredit DK, rentetilpasning	3.198.000	99,39	21 år 3 mdr.	0,3121	21.591	104.592	0	2.301.512	2.349.121	2.301.512
Nykredit Dk, obligationslån	10.157.000	73,09	27 år 0 mdr.	1,0000	162.512	0	0	10.157.000	7.423.954	10.157.000
Nykredit DK, kontantlån	652.000	86,30	15 år 3 mdr.	1,3784	10.467	30.062	0	510.218	452.869	510.218
Gæld til realkreditinstitutter i alt					194.570	134.654	0	12.968.730	10.225.944	12.968.730
Amortisering h. 10.157.000		100,00	27 år 0 mdr.		0	0	0	0	0	-230.017
Amortisering h. 652.000		100,00	15 år 3 mdr.		0	0	1.365	0	0	-23.162
Amortisering h. 3.198.000		100,00	21 år 3 mdr.		0	0	322	0	0	-7.095
Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt					0	0	1.687	0	0	-260.274
I alt					194.570	134.654	1.687	12.968.730	10.225.944	12.708.456

10. Gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter - fortsat -

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	12.968.730	135.434	12.833.296	12.283.978
Gæld til amortisering	-260.274	-1.707	-258.567	-251.739
I alt	12.708.456	133.727	12.574.729	12.032.239

31.12.23
DKK

31.12.22
DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	16.001	13.749
Skyldige omkostninger	3.664	0
I alt	19.665	13.749

12. Anden gæld

Forudbetalt boligafgift	4.013	4.013
I alt	4.013	4.013

13. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen ikke har modtaget støtte fra kommune/staten til etablering af andelsboligforeningen.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Tilsikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar for foreningen, andelshaverne og tredjemand, har foreningen tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på DKK 15.000.000 pr. forsikringsår, dog højst DKK 2.000.000 pr. forsikringsbegivenhed.

Der er afgivet pant i andelsbeviser for DKK 865.000.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituter DKK 12.968.730, er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør DKK 18.049.795. Endvidere er der for mellemværende med foregningens realkreditinstitut tinglyst et pantsætningssforhold i forenignens ejendomme.

15. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	5.730.841	5.582.358
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.800.000	3.800.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,51	1,47
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 12. april 2023)	1,47	

16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	11	1.229	1.229
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	11	1.229	1.229

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Det indbrydes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- Den del af udgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

- Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

D1 Foreningens stiftelsesår:
2005

D2 Ejendommens opførelsesår:
2006

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

			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Anskaffelsesprisen.			
			Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			DKK pr. kvm	
		31.12.23	31.12.22	
			31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.049.795	18.055.685	
			14.687	14.691
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	220.000	185.000	
			179	151
			31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi		1	1
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):			
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%		29	29

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

			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?			X

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	557.292	575.292	453	468
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.23	31.12.22

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	4.663	4.542
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	9.845	9.999
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	14.508	14.541

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

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	149	153	150
R	Årets afdrag	110	109	108
		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	23	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	23	26

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger,

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

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

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, idet der sker løbende vedligeholdelse på foreningens ejendomme og at ejendommene derfor ikke er udsat for løbende værdiforringelse.

Forbedringer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på forbedringernes forventet forbrugstid efter følgende princip:

Gaskedler: 10 år

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

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

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

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

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Henlæggelser

Under "henlæggelser" indregnes beløb reseveret til fremtidig til vedligeholdelse. I henhold til vedtægternes § 31, stk. 4 indgår de reseverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).