

*ABF Himmeriggården
Grenåvej 664 C
8541 Skødstrup*

CVR-nummer: 32 49 82 72

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023*

(35. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2024

dirigent



ABF Himmeriggården

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Himmeriggården	22



ABF Himmeriggården

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for ABF Himmeriggården.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 31. marts 2024

Bestyrelse

Britta Balle

Erik Bjerre

Iver Iversen

Lisbeth Beedholm

Sofie Sortkær Pedersen



ABF Himmeriggården

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Himmeriggården.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Himmeriggården for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandling, 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 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 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.



ABF Himmeriggården

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 31. marts 2024

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Himmeriggården

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Himmeriggården
Grenåvej 664 C
8541 Skødstrup

CVR-nr: 32 49 82 72
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Britta Balle
Erik Bjerre
Iver Iversen
Lisbeth Beedholm
Sofie Sortkær Pedersen

Pengeinstitut

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

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



ABF Himmeriggården

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2023.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



ABF Himmeriggården

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Himmeriggården 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.



ABF Himmeriggården

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.



ABF Himmeriggården

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere.....	792.356	583.131
Vaskeriindtægter	19.672	15.151
2 Øvrige indtægter	27.680	24.967
Indtægter i alt	839.708	623.249
3 Ejendomsskat og forsikringer	(127.545)	(125.410)
4 Forbrugsafgifter	(113.679)	(128.123)
5 Vedligeholdelse, løbende	(36.260)	(79.692)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	(25.756)	(54.221)
7 Administrationsomkostninger	(34.450)	(37.756)
8 Øvrige foreningsomkostninger	(6.372)	(6.773)
9 Afskrivninger m.v.	0	(15.627)
Omkostninger i alt	(344.062)	(447.602)
Resultat før finansielle poster	495.646	175.647
10 Finansielle indtægter	1.499	80
11 Finansieringsomkostninger	(275.749)	(46.322)
Finansiering i alt	(274.250)	(46.242)
Årets resultat	221.396	129.405
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	219.500	219.500
Anvendelse af hensættelser	(14.531)	(35.729)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	16.427	(54.366)
Resultatdisponering i alt.....	221.396	129.405
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	221.396	129.405
Betalte prioritetsafdrag	(119.543)	(154.874)
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.....	0	15.627
Likviditetsresultat i alt.....	101.853	(9.842)



ABF Himmeriggården

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
12 Ejendommen, matr. nr. 0011a, Skødstrup By, Skødstrup Anskaffelsessum (Kostpris)	12.797.006	12.797.006
Materielle anlægsaktiver i alt	12.797.006	12.797.006
Anlægsaktiver	12.797.006	12.797.006
13 Restancer, andelshavere	61.483	73.235
Periodeafgrænsningsposter	9.108	8.388
Tilgodehavender i alt	70.591	81.623
14 Likvide beholdninger	436.463	335.077
Omsætningsaktiver	507.054	416.700
AKTIVER	13.304.060	13.213.706



ABF Himmeriggården

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	2.753.393	2.753.393
Overført resultat m.v.	(121.183)	(517.610)
	2.632.210	2.235.783
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	717.100	1.097.100
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.729.827	1.524.858
Andre reserver i alt	2.446.927	2.621.958
Egenkapital	5.079.137	4.857.741
15 Prioritetsgæld	7.843.374	7.954.475
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.843.374	7.954.475
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	148.049	156.490
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
17 Øvrig anden gæld	216.000	227.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	381.549	401.490
Gældsforpligtelser	8.224.923	8.355.965
PASSIVER	13.304.060	13.213.706
18 Eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Beregning af andelsværdi		



ABF Himmeriggården

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	2.753.393	2.753.393
Andelsindskud	2.753.393	2.753.393
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(517.610)	(758.244)
Overført fra andre reserver	380.000	295.000
Rest årets resultat	16.427	(54.366)
Overført resultat m.v.	(121.183)	(517.610)
Egenkapital før andre reserver	2.632.210	2.235.783
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.097.100	1.392.100
Årets afgang	(380.000)	(295.000)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	717.100	1.097.100
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	1.524.858	1.341.087
Årets tilgang	219.500	219.500
Årets afgang	(14.531)	(35.729)
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.729.827	1.524.858
EGENKAPITAL	5.079.137	4.857.741



ABF Himmeriggården

NOTER

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere		
Boligaft	775.556	575.881
Lejeindtægter, værelse.....	16.800	7.250
Indtægter, andelshavere i alt..... 	792.356	583.131
2 Øvrige indtægter		
Udlejning fælleshus	0	2.000
Indtægt elbiler.....	21.900	17.595
Indtægt solceller	2.832	3.298
Indtægt el fryser.....	2.948	2.074
Øvrige indtægter i alt 	27.680	24.967
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	100.097	100.034
Forsikring	27.448	25.376
Ejendomsskat og forsikringer i alt 	127.545	125.410
4 Forbrugsafgifter		
Renovation	28.160	25.690
Varme	15.984	22.492
Elforbrug	44.922	46.540
El - ladestandere	13.528	11.489
Vandafgift	11.085	9.267
Antenne	0	12.645
Forbrugsafgifter i alt 	113.679	128.123
5 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	30.438	56.104
Småanskaffelser	5.822	23.588
Vedligeholdelse, løbende i alt 	36.260	79.692
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Aftalt vedligeholdelse andele.....	25.756	54.221
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt..... 	25.756	54.221

This document has esignatur Agreement-ID: 790413HYhux251686968



NOTER

	2023	2022
7 Administrationsomkostninger		
Avis	6.899	6.399
Internet	3.426	3.107
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.125	23.250
Ingeniør eller øvrige honorarer	0	5.000
Administrationsomkostninger i alt	34.450	37.756
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.	3.678	3.763
Kontingent Fællesråd	0	400
ABF kontingent	2.694	2.610
Øvrige foreningsomkostninger i alt	6.372	6.773
9 Afskrivninger m.v.		
Inventar og driftsmateriel	0	15.627
Afskrivninger m.v. i alt	0	15.627
10 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	1.499	0
Renter, andelshavere	0	80
Finansielle indtægter i alt	1.499	80
11 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	0	1.901
Gebyr bank, mv.	1.257	849
Prioritetsrenter	274.492	43.572
Finansieringsomkostninger i alt	275.749	46.322



ABF Himmeriggården

NOTER

	2023	2022
12 Ejendommen, matr. nr. 0011a, Skødstrup By, Skødstrup Anskaffelsessum (Kostpris)		
Kostpris, primo.....	12.797.006	12.797.006
Kostpris i alt	12.797.006	12.797.006
Ejendommen, matr. nr. 0011a, Skødstrup By, Skødstrup Anskaffelsessum (Kostpris) i alt.....	12.797.006	12.797.006
13 Restancer, andelshavere		
Restancer, vaskeri.....	3.842	2.094
Mellemregning ladestandere	57.641	71.141
Restancer, andelshavere i alt.....	61.483	73.235
14 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 2448665	436.463	335.077
Likvide beholdninger i alt	436.463	335.077
15 Prioritetsgæld		
*Nykredit. opr. 3.071.000, 3,65% Flexlån F1	2.458.219	2.577.761
**Nykredit. opr. 2.000.000, 3,59 % Flexlån F1 (afdragsfrit indtil 31/3 2034)	2.000.000	2.000.000
***Nykredit. opr. 3.546.000, 3,96 %, obligationslån (afdragsfrit indtil 1/7 2030).....	3.533.204	3.533.204
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(148.049)	(156.490)
Prioritetsgæld i alt	7.843.374	7.954.475

Kursværdien andrager kr. 8.169.257

*Restløbetid 16 1/4 år - næste rentetilpasning 1/4 2024

**Restløbetid 20 1/4 år - næste rentetilpasning 1/4 2024

*** Restløbetid 26 3/4 år - næste rentetilpasning 1/4 2024



NOTER

	2023	2022
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	17.500	17.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	17.500	17.500
17 Øvrig anden gæld		
Mellemregning ved salg af andele.....	0	11.500
Gældsbreve andelshavere	216.000	216.000
Øvrig anden gæld i alt	216.000	227.500

18 Eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten (og/eller kommunen) til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.931.301 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser m.v.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 7.991.423 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør kr. 12.797.006.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

20 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (Kostprisi) samt foreningens vedtægter:

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (kontant handelsværdi) samt foreningens vedtægter:

Andelshaverindskuddet hidrører fra 12 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 2.753.393.

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen medtaget til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 30/6 2020 på kr. 27.000.000.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.



NOTER

	2023	2022
Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2023 maksimalt kr. 6,05 (afrundet), hvilket beløb fremkommer således:		
Andelshaverindskud		2.753.393
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		2.632.210
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.991.423	
Prioritetsgæld, kursværdi	(8.169.257)	(177.834)
Ejendom, fastholdt valuarvurdering.....	27.000.000	
Ejendom, kostpris	(12.797.006)	14.202.994
Korrigeret egenkapital herefter		16.657.370

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone: $16.657.370 / 2.753.393 = 6,05$ (s.å. 5,95)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Antal	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2023	*Vedtaget årsrapport 2022
Andelsbolig, 61,5 m2	1	148.538	898.614	883.849
Andelsbolig, 82,0 m2	1	198.051	1.198.161	1.178.467
Andelsbolig, 86,0 m2	1	207.712	1.256.608	1.235.953
Andelsbolig, 96,0 m2	1	231.865	1.402.728	1.379.671
Andelsbolig, 100,0 m2 ...	6	241.526	1.461.175	1.437.157
Andelsbolig, 104,5 m2 ...	1	252.394	1.526.924	1.501.825
Andelsbolig, 110,0 m2	1	265.678	1.607.288	1.580.869

*Vedtaget andelskrone **5,95**

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og

ABF Himmeriggården

NOTER

2023

2022

renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31.12.2023	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2023	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2023	
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2023 - 31. december 2023	
B			
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12	1.393
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	12	1.393
C			
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Lige store beløb pr. andel udover; renter og afdrag, ejendomsskatter, afgifter for el, vand og varme, forsikringer samt vedligeholdelse og fornyelse. . For forbedring af boligens ydre, som andelshaveren selv har fået udført, betales en månedlig vedligeholdelsesudgift.		
D			
D1	Foreningen stiftelsesår	1984	
D2	Ejendommens opførelsesår	1988	
E			
		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		



NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x	
		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.000.000	19.383	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.446.927	1.757	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9	
G		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?	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	
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m² pr. år		
H1	Boligafgift	630		
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-250	93	159
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi	11.958		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.373		
K3	Teknisk andelsværdi	17.331		



ABF Himmeriggården

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	43	57	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	383	39	18
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	426	96	44
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			36
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	113	111	86



Erik Bjerre

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Bjerre

Bestyrelsesmedlem

ID: cb036377-bb21-4947-9939-35d6b865c945

Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 10:33:03

Underskrevet med MitID



Britta Balle

Navnet returneret af dansk MitID var:

Britta Hylleberg Balle

Bestyrelsesmedlem

ID: e1c4adb5-c43d-417a-8104-2e9744bcb1e8

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 09:51:58

Underskrevet med MitID



Lisbeth Beedholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisbeth Beedholm

Bestyrelsesmedlem

ID: 55c47030-2b16-4529-876d-f47de5a84f20

Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 19:32:42

Underskrevet med MitID



Iver Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iver Roger Iversen

Bestyrelsesmedlem

ID: 294c0049-1f02-451a-9769-2118de0a030f

Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 11:06:30

Underskrevet med MitID



Sofie Sortkær Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sofie Jensine Sortkær Pedersen

Bestyrelsesmedlem

ID: 4798b2e4-9824-40c4-9484-391d9f9af4fe

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 20:52:53

Underskrevet med MitID



Irene Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Irene Madsen

Revisor

ID: 1912f05d-39fc-4552-a080-f13c21da2ba4

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 06:43:12

Underskrevet med MitID

