

Andelsboligforeningen Århusparken I
Thistedvej 39
4200 Slagelse

CVR-nummer 32 96 75 58

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. april 2024



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	23

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Århusparken I

Thistedvej 39

4200 Slagelse

CVR-nummer: 32 96 75 58
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 28. oktober 2003
Matrikelnummer: Slagelse Markjoder 21li og 21lp m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Århusparken I.

Bestyrelse

Gert Jensen, formand

Christian Lindeskov

Gert Johnsen

Lone Blach

Søren Olsen

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank

Revision

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

Kontaktperson

Christian Fuglsbjerg

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Århusparken I.

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

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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 16. april 2024

Bestyrelsen:



Gert Jensen
Formand



Christian Lindeskov



Gert Johnsen



Lone Blach



Søren Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusparken I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusparken I for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens 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.

Slagelse den 16. april 2024

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01



Christian Fuglsbjerg
Partner, registreret revisor
mne5316

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023				
1	Indtægter, andelshavere	2.112.500	2.106.800	2.210.191
	Indtægter	2.112.500	2.106.800	2.210.191
2	Ejendomsskat og forsikringer	257.109	254.000	248.018
3	Forbrugsafgifter	122.132	120.000	123.443
4	Vedligeholdelse, løbende	429.842	200.000	584.572
5	Administrationsomkostninger	58.510	60.000	74.045
6	Øvrige foreningsomkostninger	12.456	15.000	13.534
	Omkostninger i alt	880.049	649.000	1.043.612
	Resultat før finansielle poster	1.232.451	1.457.800	1.166.579
7	Finansielle indtægter	44.393	0	0
8	Finansielle omkostninger	847.114	892.000	875.011
	Finansielle poster, netto	-802.721	-892.000	-875.011
	Årets resultat	429.730	565.800	291.568
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	170.000	170.000	170.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	0	-60.000	-60.000
	Overført resultat	259.730	455.800	181.568
	Disponeret i alt	429.730	565.800	291.568
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	429.730	565.800	291.568
	Betalte prioritetsafdrag	-612.415	-604.000	-603.830
	Likviditetsresultat i alt	-182.685	-38.200	-312.262

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
9	Slagelse Markjorder 21li og 21lp m.fl. Materielle anlægsaktiver	<u>52.800.000</u> 52.800.000	<u>52.800.000</u> 52.800.000
	Anlægsaktiver	<u>52.800.000</u>	<u>52.800.000</u>
10	Andre tilgodehavender Periodeafgrænsningsposter Tilgodehavender	14.172 <u>78.980</u> 93.152	25.401 <u>42.597</u> 67.998
11	Likvide beholdninger	<u>2.558.503</u>	<u>3.414.712</u>
	Omsætningsaktiver	<u>2.651.655</u>	<u>3.482.710</u>
	Aktiver	<u>55.451.655</u>	<u>56.282.710</u>

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	10.560.000	10.560.000
	Overført resultat m.v.	-9.225.943	-2.180.008
	Egenkapital før andre reserver	1.334.057	8.379.992
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	7.994.408	518.743
	Andre reserver	7.994.408	518.743
	Egenkapital inkl. andre reserver	9.328.465	8.898.735
12	Prioritetsgæld	45.445.267	46.066.805
	Langfristede gældsforpligtelser	45.445.267	46.066.805
12	Prioritetsgæld	621.123	612.000
13	Øvrig gæld	56.800	705.170
	Kortfristede gældsforpligtelser	677.923	1.317.170
	Gældsforpligtelser	46.123.190	47.383.975
	Passiver i alt	55.451.655	56.282.710
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse	2023 DKK	2022 DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	10.560.000	10.560.000
	<u>10.560.000</u>	<u>10.560.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	-2.180.008	-2.361.576
Overført til andre reserver (vedligeholdelse)	-7.305.665	0
Rest af årets resultat	259.730	181.568
	<u>-9.225.943</u>	<u>-2.180.008</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>1.334.057</u>	<u>8.379.992</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	518.743	408.743
Overført ifbm. skifte til litra d	7.305.665	0
Reserveret i året	170.000	170.000
Anvendt i året	0	-60.000
	<u>7.994.408</u>	<u>518.743</u>
Egenkapital i alt	<u>9.328.465</u>	<u>8.898.735</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	2.098.800	2.098.800	2.197.800
	Overdragelsesgebyrer	7.000	6.000	9.000
	Øvrige indtægter (andelshavere)	6.700	2.000	3.391
	I alt	2.112.500	2.106.800	2.210.191
2	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	168.352	164.000	161.857
	Forsikringer	55.293	55.000	53.923
	Fælleshus	33.464	35.000	32.238
	I alt	257.109	254.000	248.018
	Jf. vedtægternes § 31 skal det oplyses, at bestyrelsesansvarsforsikring er en del af ABF-kontingent. Beløb ej specificeret.			
3	Forbrugsafgifter			
	Renovation	122.132	120.000	123.443
	I alt	122.132	120.000	123.443
4	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	629	5.000	300
	Vedligeholdelse, boliger	402.423	150.000	531.321
	Vedligeholdelse, fællesarealer	23.982	20.000	27.629
	Vej- og stibelysning	28.295	40.000	40.301
	Refusion Århusparken II	-25.487	-15.000	-14.979
	I alt	429.842	200.000	584.572
5	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	10.000	10.000	10.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	29.937	34.000	33.250
	Rådgivning	0	0	11.250
	Gebyrer m.v.	1.848	1.000	1.454
	Kontorartikler og porto	3.665	2.000	3.985
	EDB-omkostninger	9.325	7.000	7.200
	Hjemmeside	0	1.000	2.306
	Småanskaffelser	3.735	5.000	4.600
	I alt	58.510	60.000	74.045
6	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	8.361	8.000	8.447
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.327	5.000	1.289
	Gaver og blomster	1.679	2.000	3.798
	Kørselsgodtgørelse	89	0	0
	I alt	12.456	15.000	13.534

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
7	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	44.393	0	0
	I alt	44.393	0	0
8	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	847.114	877.000	859.949
	Renteudgifter, pengeinstitutter	0	15.000	15.062
	I alt	847.114	892.000	875.011

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK			
9	Slagelse Markjorder 21li og 21lp m.fl.					
	Kostpris pr. 1. januar	52.800.000	52.800.000			
	Kostpris pr. 31. december	52.800.000	52.800.000			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	52.800.000	52.800.000			
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	71.380.800	71.380.800			
	Indekseret offentlig ejendomsvurdering	85.992.130	0			
10	Andre tilgodehavender					
	Mellemregning fælleshus	14.172	25.401			
	I alt	14.172	25.401			
11	Likvide beholdninger					
	AL 5356 - 0514198	31.713	1.168.827			
	AL 5356 - 0514201	524.755	1.096.903			
	AL 5356 - 0327924	2.035	2.035			
	AL 5314 - 0246673	0	1.146.947			
	AL 5356 - 0331891	2.000.000	0			
	I alt	2.558.503	3.414.712			
12	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi / basisværdi	2023	2022
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Nykredit Nr. 05	414.463	0	18.523.706	25.343.000	25.343.000
	Nykredit Nr. 06	432.651	612.415	17.318.854	20.723.390	21.335.805
	Prioritetsgæld i alt	847.114	612.415	35.842.560	46.066.390	46.678.805
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				621.123	612.000
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				45.445.267	46.066.805
					46.066.390	46.678.805
	Restgæld efter 5 år, afrundet				42.871.188	43.528.400
	Informationer om indregnede lån:					
	Nykredit A/S, obligationslån 05. Hovedstol kr. 25.343.000. obligations rente, 1,0000%, konvertibelt. Restløbetid 27,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 0, lånet er afdragsfrit.					
	Nykredit A/S, kontantlån 06. Hovedstol kr. 22.240.000, obligations rente 1 pct. p.a., konvertibelt. Kontant rentesats 1,4144 pct. p.a. Restløbetid 27,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 621.123.					

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
13	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	17.170
	Forudbetalt boligafgift	31.800	42.400
	Mellemregning salg af bolig	0	645.600
	I alt	56.800	705.170

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 14 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 46.066.390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 52.800.000.

Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.022.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret i opbevaringsdepot i Nykredit Bank A/S.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen renteswap.

Forsikringsforhold

Bestyrelsen oplyser, at der er tegnet følgende ansvars- og besvigelsesforsikring i henhold til vedtægternes § 31, stk. 5:

Bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 15.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, heraf maksimalt DKK 2.000.000 pr. skade for ansvar med en selvrisiko på 10% af erhverv skade inkl. sagsomkostninger dog maks. DKK 2.500. Beløbene indeksreguleres ikke.

Foreningsansvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 30.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, heraf maksimalt DKK 5.000.000 pr. skade for ansvar med en selvrisiko på 10% af erhverv skade inkl. sagsomkostninger dog maks. DKK 10.000. Beløbene indeksreguleres ikke.

Besvigelsesforsikring med en dækning på maksimalt DKK 15.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, heraf maksimalt DKK 500.000 pr. skade for ansvar med en selvrisiko på 10% af erhverv skade inkl. sagsomkostninger dog maks. DKK 2.500. Beløbene indeksreguleres ikke.

Beregning af andelsværdi**Note 15 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (offentlig vurdering med pristalsregulering), samt vedtægternes § 14:

	2023	2023
	DKK	DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering med pristalsregulering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		1.334.057
Ejendommens kostpris	-52.800.000	
Ejendommens offentlige vurdering pr. 01.10.2012 (indeks 98,2)	71.380.800	
Indeksregulering iht. litra d (indeks 118,3)	14.611.330	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	46.066.390	
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.842.560	43.415.960
Reguleret egenkapital		<u>44.750.017</u>
Værdi af indskudt andelskrone	<u>10.560.000</u>	<u>4,24</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling ud fra litra c, offentlig vurdering uden pristalsregulering)		<u>3,74</u>
Værdi pr. andel ultimo i året ($44.750.017 / 10.560.000 \times 320.000$)		<u>1.356.061</u>

Bestyrelsen har besluttet at 50% af indeksering af den offentlige vurdering pr. 01.10.2012, hensættes til vedligeholdelse. Hensættelsen udgør kr. 7.305.665.

Hensættelsen er reguleret over egenkapitalen, der henvises til side 11.

Overført resultat m.v. er således reguleret med kr. 7.305.665 og overført til vedligeholdelseskontoen.

Nøgleoplysninger

Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusparken I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	33	3.465	3.465	3.465
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	33	3.465	3.465	3.465

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	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	Udgifter til renter og afdrag på lån, ejendomsskatter og afgifter bortset fra renovation, el, vand, vandledning, varme, forsikring samt vedligeholdelse fordeles efter deres oprindelige indskud. De resterende udgifter fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2003
D2 Ejendommens opførelses år	2004

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Ikke relevant		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien (indekseret værdi)			X

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.992.130	24.817

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	7.994.408	2.307

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,3%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt 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

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	174.900 x 12 / 3.465	606
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 3.465	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 3.465	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²	2023 DKK pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-868	84	124

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	12.915	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	12.546	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	25.461	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²	2023 DKK pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	23	169	124
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	23	169	124

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	12,6%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	-986	174	177

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering, indekseret værdi	24.817	24.817
Anskaffelsessum (kostpris)	15.238	15.238
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.546	12.546
Foreslået andelsværdi	12.915	12.915
Reserver uden for andelsværdi	2.307	2.307
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		606
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		40
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		75
Afdrag		-57
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusparken I for 2023 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.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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 nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris 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 (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindsud" 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 ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for kursregulering i andelskroneberegningen.