

Andelsboligforening Åsen
v/Finn Aniol
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Præstøvej 57, 2. tv.
4700 Næstved
Matr.nr. 0011b og 0011bx, Næstved Markjorder

CVR-nr. 79 17 68 18

Bestyrelse

Finn Valter Aniol	formand
Claus Boye Rasmussen	bestyrelsesmedlem
Simon Olander Jakobsen	bestyrelsesmedlem
Mikkel Pedersen	bestyrelsesmedlem
Henning Sartou Schack	bestyrelsesmedlem

Revisor Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforening Åsen .

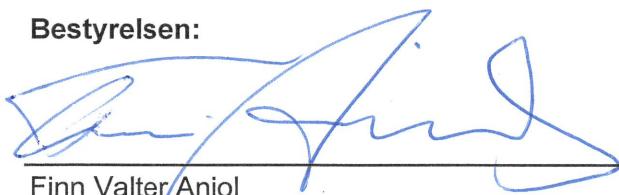
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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 regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 16. februar 2024

Bestyrelsen:



Finn Valter Aniol
formand




Claus Boye Rasmussen
bestyrelsesmedlem



Simon Olander Jakobsen
bestyrelsesmedlem



Mikkel Pedersen
bestyrelsesmedlem



Henning Sartou Schack
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Åsen .

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Åsen for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 revisoreres 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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

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. 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 16. februar 2024

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63



Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforening Åsen for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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 og oplysninger om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres løbende. 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 og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger samt afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	periode	restværdi
Vaskemaskine og tørretumbler	5 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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 (f.eks. reserve til vedligeholdelse).

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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. Justeringerne 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse - 1. januar

Note	2023 kr.	Budget (ej revideret)	2022 kr.	
		2023 kr.		
1	Indtægter	452.986	425.306	430.606
	Indtægter	452.986	425.306	430.606
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-146.107	-113.500	-118.552
3	Renholdelse og udenomsarealer	-47.785	-20.000	-20.427
4	Vedligeholdelse, løbende	-149.323	-100.000	-57.450
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-8.934
6	Administrations- og foreningsomkostninger	-90.620	-84.900	-84.929
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-2.577	-2.600	-2.577
	Omkostninger	-436.412	-321.000	-292.869
	Resultat før finansielle poster	16.574	104.306	137.737
7	Finansielle omkostninger	-35.990	-35.000	-38.898
	Finansielle poster	-35.990	-35.000	-38.898
	Årets resultat	-19.416	69.306	98.839
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-19.416	69.306	98.839
	Disponeret i alt	-19.416	69.306	98.839
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	-19.416	69.306	98.839
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	2.577	2.600	0
	Afdrag på prioritetsgæld	-73.180	-67.000	-71.994
	Likviditetsresultat i alt	-90.019	4.906	26.845

Balance pr. 1. januar

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Aktiver		
8	Ejendommens værdi	4.392.705	4.392.705
9	Driftsmidler, inventar m.v.	857	3.434
	Materielle anlægsaktiver	4.393.562	4.396.139
	Anlægsaktiver	4.393.562	4.396.139
	Tilgodehavende hos andelshavere	3.352	2.922
	Vandregnskab	12.919	23.931
10	Periodeafgrænsningsposter	25.127	25.057
	Tilgodehavender	41.398	51.910
11	Likvide beholdninger	116.379	168.007
	Likvide beholdninger	116.379	168.007
	Omsætningsaktiver	157.777	219.917
	Aktiver	4.551.339	4.616.056

Balance pr. 1. januar

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	231.040	231.040
	Overført resultat	2.159.261	2.178.677
	Egenkapital	2.390.301	2.409.717
12	Prioritetsgæld	2.037.624	2.110.804
	Langfristede gældsforpligtelser	2.037.624	2.110.804
12	Prioritetsgæld	73.180	72.585
	Varmeregnskab	8.668	4.615
13	Øvrig gæld	41.566	18.335
	Kortfristede gældsforpligtelser	123.414	95.535
	Gældsforpligtelser	2.161.038	2.206.339
	Passiver	4.551.339	4.616.056
14	Bestyrelsesansvarsforsikring		
15	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
16	Beregning af andelsværdien		
17	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 1. januar

	2023	2022
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	231.040	231.040
	231.040	231.040
Overført resultat m.v. primo	2.178.677	2.079.838
Rest af årets resultat	-19.416	98.839
	2.159.261	2.178.677
Egenkapital	2.390.301	2.409.717

Noter til årsrapport

1	Indtægter	Budget (ej revideret)		
		2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Boligafgift	373.872	373.872	373.872
	Fællesudgifter, rengøring	14.080	0	0
	Udvendig vedligeholdelse	25.584	25.584	25.584
	Parkering	9.000	9.600	7.400
	Lejeindtægt, fælleslokale	2.550	2.250	2.250
	Indtægter, vask	20.400	14.000	14.000
	Øvrige indtægter, gebyr ved salg, ventelistegebyr m.v.	7.500	0	7.500
	Indtægter i alt	452.986	425.306	430.606

2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
		2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Ejendomsskatter	-18.508	-18.500	-18.508
	Renovation	-39.955	-38.000	-37.941
	Forsikringer	-35.539	-32.000	-31.206
	El (fællesarealer)	-19.576	-15.000	-18.579
	Vand og varme (fællesarealer)	-10.482	-10.000	-12.318
	Vandregnskab, korrektion tidligere år	-22.047	0	0
	Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-146.107	-113.500	-118.552

3	Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
		2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Rengøring, trappevask m.v.	-27.978	0	-8.629
	Øvrig renholdelse	-3.599	0	-1.642
	Snerydning	-3.792	0	107
	Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-12.416	0	-10.263
	Budgetteret renholdelse m.v., ej fordelt	0	-20.000	0
	Renholdelse og udenomsarealer i alt	-47.785	-20.000	-20.427

Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Varmeanlæg	0	0	-2.276
VVS	-26.384	0	-38.347
Maler	-47.098	0	0
Murer	-24.215	0	0
Låsesmed	-2.239	0	0
Reparation af døre og vinduer	-3.514	0	0
Afløbsledninger, inkl. brønde m.v.	-3.248	0	-5.498
Småanskaffelser	-37.130	0	-11.329
Gård og have, reparationer	-495	0	0
Selvrisiko, forsikring	-5.000	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-100.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-149.323	-100.000	-57.450

5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Gårdrenovering	0	0	-8.934
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	0	-8.934

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Administrationsomkostninger	-13.336	-20.000	-16.383
Revision og regnskabsassistance	-15.850	-13.000	-14.000
Vand-/varmeregnskabshonorar	-27.033	-30.000	-26.495
Kontorhold, gebyrer m.v.	-8.380	-5.000	-6.732
Forsikringer, ej ejendom	-1.696	-1.600	-1.551
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-66.295</i>	<i>-69.600</i>	<i>-65.161</i>
Bestyrelsesgodtgørelse	-4.450	-4.500	-4.450
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-873	0	-1.193
Generalforsamling, møder m.v.	-2.732	0	-2.069
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-10.278	0	-6.431
ABF kontingent	-3.712	-3.500	-3.480
Hjemmeside	-2.280	-2.300	-2.145
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-24.325</i>	<i>-15.300</i>	<i>-19.768</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-90.620	-84.900	-84.929

Noter til årsrapport

7	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Renter og bidrag, prioritetsgæld	-35.966	-33.000	-37.170
	Renter, bank	-24	-2.000	-1.728
	Finansielle omkostninger i alt	-35.990	-35.000	-38.898
8	Ejendommens værdi	2023		
		kr.		2022 kr.
	Anskaffelsessum primo	4.392.705		4.392.705
	Ejendommens værdi ultimo	4.392.705		4.392.705
	Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	11.600.000		11.600.000
9	Driftsmidler, inventar m.v.	2023		
		kr.		2022 kr.
	Driftsmidler primo	12.882		12.882
		12.882		12.882
	Akkumulerede afskrivninger primo	-9.448		-6.871
	Årets afskrivning	-2.577		-2.577
		-12.025		-9.448
	Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	857		3.434
10	Periodeafgrænsningsposter	2023		
		kr.		2022 kr.
	Periodiseret forsikring og ABF kontingent	25.127		25.057
	Periodeafgrænsningsposter i alt	25.127		25.057
11	Likvide beholdninger	2023		
		kr.		2022 kr.
	Danske Bank 10179025, driftskonto	6.003		36.831
	Danske Bank 4412644212, opsparingskonto	110.376		131.176
	Likvide beholdninger i alt	116.379		168.007

Noter til årsrapport

12 Prioritetsgæld	Kursværdi	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Realkredit Danmark, 15	1.637.359	2.110.804	2.183.389
Prioritetsgæld i alt	1.637.359	2.110.804	2.183.389

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	73.180	72.585
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.037.624	2.110.804
	2.110.804	2.183.389
Restgæld efter 5 år, afrundet	1.739.000	1.814.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Realkredit Danmark
Lånenr.	15
Type	Kontantlån
Hovedstol	2.398.000
Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	0,82%
Restløbetid, år	26,00
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	73.180

13 Øvrig gæld	2023	2022
	kr.	kr.
Revision	15.850	14.000
Øvrige gældsposter	25.716	4.335
Øvrig gæld i alt	41.566	18.335

14 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Forsikringssum	kr.	1.500.000 pr. forsikringsår
Forsikringssum	kr.	375.000 pr. tilfælde

Noter til årsrapport

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.110.804 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.392.705.

Til sikkerhed for kredit til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 150.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.392.705. Kassekreditten udgør maks. kr. 50.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Beregning af andelsværdien

16 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>4.392.705</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2023	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, fastholdt	<u>11.600.000</u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig vurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Beregning efter litra b medfører en negativ reguleret andelsværdi og kan derfor ikke bruges som grundlag for andelskroneværdien.

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	<u>2.390.301</u>	<u>2.390.301</u>
Reguleret egenkapital	<u>2.390.301</u>	<u>2.390.301</u>
Bogført ejendomsværdi	-4.392.705	-4.392.705
Ejendomsværdi	<u>4.392.705</u>	<u>11.600.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>7.207.295</u>
Bogført prioritetsgæld	2.110.804	2.110.804
Pantebrevsrestgæld	-2.110.804	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-1.637.359</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>473.445</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>2.390.301</u>	<u>10.071.041</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>10,345832</u>	<u>43,590032</u>

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Thorsvej 2, st.th.	13.760	142.359	599.799
Thorsvej 2, st.tv.	13.760	142.359	599.799
Thorsvej 2, 1.th.	13.760	142.359	599.799
Thorsvej 2, 1.tv.	13.760	142.359	599.799
Thorsvej 2, 2.th.	13.760	142.359	599.799
Thorsvej 2, 2.tv.	13.760	142.359	599.799
Thorsvej 2, 3.th.	13.760	142.359	599.799
Thorsvej 2, 3.tv.	13.760	142.359	599.799
Præstøvej 57, st.th.	10.240	105.941	446.362
Præstøvej 57, st.tv.	20.000	206.917	871.801
Præstøvej 57, 1.th.	10.240	105.941	446.362
Præstøvej 57, 1.tv.	20.000	206.917	871.801
Præstøvej 57, 2.th.	10.240	105.941	446.362
Præstøvej 57, 2.tv.	20.000	206.917	871.801
Præstøvej 57, 3.th.	10.240	105.941	446.362
Præstøvej 57, 3.tv.	20.000	206.917	871.801
I alt	<u>231.040</u>	<u>2.390.301</u>	<u>10.071.041</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling
den 5. april 2023

kr. 44,2292

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr.
indskudskrone fastsættes til**

kr. 43,5900

Nøgleoplysninger

17 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I Andelsboligforening Åsen anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2021 m ²	2022 m ²	2023 m ²	2023 stk.
B1 Andelsboliger	1.331	1.331	1.331	14
B2 Erhvervsandele	205	205	205	2
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	55	0	0	0
B6 I alt	1.591	1.536	1.536	16

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3 Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: Boligafgiften fordeles ud fra indskud med tillæg af opkrævning af vedligeholdelse efter henholdsvis m ² og ligelig fordeling.				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1984
D2 Ejendommens opførelsesår	1935

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja x	Nej
	Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2023 Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.600.000		7.552
	Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2023 Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	0		0
	Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,0%		

Ref.	Sæt kryds	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

Ref.	Forklaring til beregning af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		243
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J	Årets resultat			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2021	2022	2023	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-11	64	-13

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	6.557
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	1.304
K3	Teknisk andelsværdi	7.861

Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år			
	m ² ultimo året i alt (B6)			
	2021	2022	2023	
Ref.	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	49	37	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	53	6	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	103	43	97

Forklaring til beregning af P	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50,8%

Forklaring til beregning af R	Årets afdrag			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2021	2022	2023	
Ref.	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	46	47	48