

Andelsboligforeningen

ABF Jystrup Savværk

4174 Jystrup Midtsjælland

Årsrapport 2022

CVR-nr. 32 75 52 59

Vedtaget på foreningens generalforsamling den 26/3 2023

Dirigent:

På efterfølgende sider 2-18 følger årsrapport for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk, 4174 Jystrup Midtsjælland, bestående af:

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisorspåtegning påtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022	9 - 10
Balance pr. 31/12 2022	11- 13
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	14 - 16
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	17 - 18

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk.

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 den finansielle stilling pr. 31/12 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jystrup Midtsjælland, den 26/3 2023

Bestyrelsen:

Bo Johannes Thiesen

Jonas Due Vesterheden

Pernille Bech

Jakob Bak Pedersen

Andreas Roed Otte

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk for regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022, 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 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 revisorerets 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. 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. 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. Herunder:

- 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 regnskabsprincipper 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 konklusion 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.

Skanderborg, den 26/3 2023

Revisions-Partner

CVR nr.69 30 52 10

Henrik Hedegaard Kastbjerg
Registreret revisor
MNE 34442

UDKAST

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Erhvervsstyrelsen har udsendt "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger". Der er tale om en gennemgribende opdatering af den tidligere vejledning. Vejledningen præciserer, at en forening kan værdiansætte ejendommen i årsregnskabet til kostpris eller til dagsværdi. Derudover er det præciseret, at den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anvendes som værdiansættelsesmetode i årsregnskabet, hverken som princip i sig selv eller som udtryk for dagsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering afskaffes for erhvervsjendomme, herunder andelsboligforeninger fra 2023. Andelsboligforeninger, som har værdiansat ejendommen til dagsværdi i årsregnskabet, kan vælge at ændre princip, så ejendommen fremadrettet værdiansættes til kostpris.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

Balancen

Ejendom

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 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 ejendommene.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overførte resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 6, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

UDKAST

Resultatopgørelse for 1/1 2022 - 31/12 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Husleje	2.077.794	2.074.381
Resultat madordning	22.506	44.151
Resultat vaskeordning	980	8.299
Indtægt el	9.526	1.793
S Rum	0	0
Indtægter i alt	<u>2.110.806</u>	<u>2.128.624</u>
Ejendomsskat	-105.860	-101.266
Affaldstakst	-43.216	-50.257
Kloakafgift	-120.802	-149.584
Vand retur tidligere år	0	18.414
Forsikringer	-32.495	-48.778
Naturgas	-237.296	-197.966
Fælles el	-165.874	-63.923
Vand	-53.439	-49.369
Affald	-6.457	-1.884
Have	-8.774	-8.689
Køkken	-13.387	-9.467
Rengøring	-35.581	-21.245
Børn	-16.109	-9.997
S-rum	-5.039	-7.135
Event	-977	-2.835
Ejendomsomkostninger	<u>-845.306</u>	<u>-703.981</u>
Vedligeholdelse, fællesarealer	0	0
Heraf dækket af hensættelser	0	0
Service og rep. Af installationer	-28.051	-14.906
Vedligeholdelsesgruppe	-15.939	-68.676
Ekstern vedligeholdelse	-54.893	-107.344
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0
Heraf dækket af hensættelser	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger	<u>-98.883</u>	<u>-190.926</u>

Resultatopgørelse for 1/1 2022 - 31/12 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontorartikler	-3.789	-3.425
Gebyr	-3.928	-3.477
ABF, bestyrelsesansvarforsikring	-5.482	-5.356
Revisor	-25.000	-20.600
Bofællesskab.dk	-1.000	-1.000
Fælles telefon og internet	-8.547	-8.269
Særarrangementer	-3.982	-4.474
Hyttetur	-9.944	0
Diverse	-6.167	-4.432
Administrationsomkostninger	<u>-67.839</u>	<u>-51.033</u>
Årsprojekter (Akustikforbedring i spiserum)	0	0
Årsprojekter i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>-1.012.028</u>	<u>-945.940</u>
Resultat før finansielle poster	<u>1.098.778</u>	<u>1.182.684</u>
Negative renter	-10.037	-6.255
Realkreditlån, Nykredit kr. 5.745.000	-65.658	-43.087
Realkreditlån, Nykredit kr. 6.230.000	-40.801	-24.091
Renteswap, Nykredit	-481.623	-535.011
Afdrag til kreditforeninger	-203.924	-211.396
Finansielle omkostninger i alt	<u>-802.043</u>	<u>-819.840</u>
Årets resultat	<u>296.735</u>	<u>362.844</u>
Årets resultat foreslås fordelt således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendor	80.000	178.789
Overført til "Maskinkonto"	45.000	45.000
Overført til "Ad hoc projekter"	171.735	112.350
Forskel el overført til vedligeholdelse af ejendom	0	26.705
Overført til reservefond	0	0
Årets resultat	<u>296.735</u>	<u>362.844</u>

Balance pr. 31/12 2022

Aktiver

Note	31/12 2022	31/12 2021
Anlægsaktiver		
1	Ejendommen beliggende Skjoldenæsvej 36, 4174 Jystrup Midtsjælland	
	Kostpris	20.218.289
	Ejendommen i alt	20.218.289
	Anlægsaktiver i alt	20.218.289
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	Tilgode madkonto pga. Corona	0
	Mellemregning med andelshavere	83.174
	Tilgodehavender i alt	83.174
Likvide beholdninger		
	Nykredit knt. 0140028	1.112.596
	Nykredit knt. 0248481	0
	Nykredit knt. 2169074	0
	Danske bank	643.668
	Likvide beholdninger i alt	1.756.264
	Omsætningsaktiver i alt	1.839.438
	Aktiver i alt	22.057.727

Balance pr. 31/12 2022

Passiver	31/12 2022	31/12 2021
Note		
Egenkapital		
Andelsindskud, boliger	4.406.514	4.406.514
Andelsindskud i alt	<u>4.406.514</u>	<u>4.406.514</u>
Reservefond		
Reserve for opskrivning af ejendom	320.571	320.571
Reserve ejendom i alt	<u>320.571</u>	<u>320.571</u>
Overført resultat, primo	-2.661.017	-2.639.807
Ændring dagsværdi rentesikring	4.413.633	1.313.604
Betalt afdrag til realkreditlån	203.925	211.396
Hensat til renteswap	-3.775.000	-1.546.210
Periodens resultat	0	0
Reservefond i alt	<u>-1.818.459</u>	<u>-2.661.017</u>
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>2.908.626</u>	<u>2.066.068</u>
Andre reserver til imødegåelse af evt. værditab renteswap		
Primo	2.347.564	801.354
Års ændring	3.775.000	1.546.210
Andre reserver til evt. værditab renteswap i	<u>6.122.564</u>	<u>2.347.564</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	946.826	976.314
Reserve for maskiner	259.691	234.815
Reserve for renovation af stole	0	0
Reserve for havemøbler	0	0
Reserve for billedevæg	0	0
Reserve lounge i orangeriet	1.387	1.387
Reserve keramikværksted	0	0
Reserve hængekøjer i lunden	0	0
Reserve nye stole ved pejsen	600	600
Reserve fællesprinter	4.000	4.000
Reserve til kontor	17.260	30.000
Reserve puderum	8.500	8.500
Reserve syrum	4.523	15.000
Reserve pileflet	5.500	5.500
Reserve træningsrum	4.151	27.350
Reserve ukrainske flygtninger	20.000	20.000
Reserve køkkenknive	500	6.000
Reserve til løbende ad hoc projekter	<u>171.735</u>	0
Reserveret til vedligeholdelse i alt	<u>1.444.673</u>	<u>1.329.466</u>
Egenkapital i alt	<u>10.475.863</u>	<u>5.743.098</u>

Balance pr. 31/12 2022

Passiver

Note	31/12 2022	31/12 2021
Gæld		
3 Langfristet gæld		
Realkreditlån, Nykredit kr. 5.745.000	5.745.000	5.745.000
Realkreditlån, Nykredit kr. 6.230.000	3.653.674	3.857.598
Renteswap, Nykredit	1.866.587	6.280.220
Langfristet gæld i alt	<u>11.265.261</u>	<u>15.882.818</u>
Kortfristet gæld		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.397	60.457
Nykredit knt. 0248481	14	0
Nykredit knt. 2169074	32	0
Skyldig revisor	25.000	25.400
Mellemregning med andelshavere	21.948	35.560
Deposita	254.212	254.212
Kortfristet gæld i alt	<u>316.603</u>	<u>375.629</u>
Gæld i alt	<u>11.581.864</u>	<u>16.258.447</u>
Passiver i alt	<u>22.057.727</u>	<u>22.001.545</u>

4 Nøgleoplysninger

Noter til årsrapporten

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til offentlig ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2021 kr. 29.500.000.

Note 2 - Egenkapital

Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsværdi

Egenkapital jf. regnskabet	2.908.626
Regulering ejendom til offentlig ejendomsvurdering	9.281.711
Regulering til kursværdi på realkreditlån	16.348
Egenkapital til beregning af andelsværdi	12.206.685

Stigning i basisandel 2,770145

Bolig	Fordeling	Basispris pr. kvm.	Basisandel	Værdi pr. 2022
1	72,4	2.624,80	190.035,52	526.426
3	95,6	2.624,80	250.930,88	695.115
5	105,9	2.624,80	277.966,32	770.007
6	91,9	2.624,80	241.219,12	668.212
7	56,4	2.624,80	148.038,72	410.089
8	56,4	2.624,80	148.038,72	410.089
9	82,3	2.624,80	216.021,04	598.410
10	82,3	2.624,80	216.021,04	598.410
11	82,3	2.624,80	216.021,04	598.410
12	68,6	2.624,80	180.061,28	498.796
13	68,6	2.624,80	180.061,28	498.796
14	82,3	2.624,80	216.021,04	598.410
15	82,3	2.624,80	216.021,04	598.410
16	82,3	2.624,80	216.021,04	598.410
17	82,3	2.624,80	216.021,04	598.410
18	59,4	2.624,80	155.913,12	431.902
19	56,4	2.624,80	148.038,72	410.089
20	91,9	2.624,80	241.219,12	668.212
21	108,9	2.624,80	285.840,72	791.820
23	94,9	2.624,80	249.093,52	690.025
25	75,4	2.624,80	197.909,92	548.239
Total	1678,8	55.120,80	4.406.514,24	12.206.685,00

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 7,78%

Noter til årsrapporten

Note 2 - Egenkapital forsat

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2022	12.206.685
Forventet fald i restgæld	216.000
Hensat til renteswap	-216.000
Budgetteret resultat	0
	<u>12.206.685</u>
Samlet forventet stigning til fordeling	<u>0</u>
Stigning i procent	<u>0,00%</u>

UDKAST

Noter til årsrapporten

Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, variabel rente Oprindeligt kr. 6.230.000, Restløbetid 20 år.

Lån ved Nykredit, variabel rente Oprindeligt kr. 5.745.000, Afdragfrit, Restløbetid 18 år.

Til sikkerhed for Nykredit er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 11.975.000 med pant i matr.nr. Matr. Nr. 7k, Jystrup, beliggende Skjoldenæsvej 36, 4174 Jystrup Midtsjælland.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2022 kr. 9.382.326.

Note 4 - Bestyrelsesforsikring

Det kan oplyses, at foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 15.000.000 pr. forsikringsår, dog højst kr. 1.500.000 pr. forsikringsbegivenhed, og med en selvrisiko på kr. 2.500 af enhver forsikringsbegivenhed.

Note 5 - Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 12.562.442 pr. 31/12 2013, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten/kommunen er ligeledes oplyst i note 6 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Note 6 - Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 6, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter til årsrapporten

Note 6 - Nøgleoplysninger (fortsat)

	Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	21	1.679
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v	0	182
B6	I alt	21	1.861

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		x		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

	Ja	Nej	
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.500.000	17.572,08
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.444.673	861

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

Noter til årsrapporten

	Ja	Nej
G1		
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
<i>Pr. 31/12 2013 udgør beløb 12.562.442 kr.</i>		
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

Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1 Boligafgift	1.237,67

H2 Erhvervslejeindtægter	0
--------------------------	---

H3 Boliglejeindtægter	0
-----------------------	---

	Forrige år	Sidste år	I år
J			
Årets overskud, gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	123,54	194,97	159,45

Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1 Andelsværdi	6.559
K2 Gæld + omsætningsaktiver	5.235
K3 Teknisk andelsværdi	11.794

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	166,41	102,59	53,13
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0,00	0,00	0,00
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	166,41	102,59	53,13

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)	43

	Forrige år	Sidste år	I år
R			
Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	118,97	113,59	109,58