



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET BYMARKEN NR. 39-43. ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2024

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 50 24 43 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Interne revisorers påtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	6-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-23
Andelsværdiberegning.....	23

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSAKTIESELSKABET BYMARKEN NR. 39-43. ROSKILDE Bymarken 43 1. th. 4000 Roskilde E-mail: easbymarken@gmail.com CVR-nr.: 50 24 43 18 Stiftet: 20. november 1951 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Joakim Haslund Ryborg Søren Havstrand Annette la Cour
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Nordea
Advokat	Klaus Graversen Algade 43 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSAKTIESELSKABET BYMARKEN NR. 39-43. ROSKILDE.

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

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


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

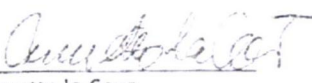
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. april 2024

Bestyrelse:


Joakim Haslund Ryborg

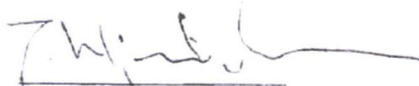

Søren Havstrand


Annette la Cour

INTERNE REVISORERS PÅTEGNING

Jeg har stikprøvevis gennemgået EJENDOMSAKTIESELSKABET BYMARKEN NR. 39-43. ROSKILDE's bogholderi og bilag for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 og har intet fundet at bemærke.

Roskilde, den 11. april 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jens Hjorth Madsen', written over a horizontal line.

Jens Hjorth Madsen
Intern revisor

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til andelshaverne i EJENDOMSAKTIESELSKABET BYMARKEN NR. 39-43. ROSKILDE

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET BYMARKEN NR. 39-43. ROSKILDE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 samt 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG


I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Roskilde, den 11. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 76 70



Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af beboelsesejendommen beliggende på matr.nr. 3 mx Hedegårdene, Roskilde Kommune. Ejendommen omfatter 18 lejligheder, 1 forretningslokale (kælderbutik) og 12 carporte samt et parkeringsareal med 5 nummererede parkeringspladser.

Det skal oplyses at selskabet også er omfattet af lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET BYMARKEN NR. 39-43. ROSKILDE for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C, andelsboligloven § 6, stk. 2.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Installationer mv. er indeholdt i værdien af bygninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" 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 ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er afsat i årsregnskabet.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter.....	1	670.822	664.597
Vaskeriindtægter.....	2	19.900	2.050
Øvrige indtægter.....	3	103.232	107.808
INDTÆGTER.....		793.954	774.455
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-117.460	-114.238
Forbrugsafgifter.....	5	-132.071	-125.165
Renholdelse.....	6	-410	-1.300
Fælles drift.....	7	-34.558	-41.088
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-45.870	-102.589
Administrationsomkostninger.....	9	-158.346	-168.468
Afskrivninger.....	10	-53.040	-51.220
OMKOSTNINGER.....		-541.755	-604.068
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		252.199	170.387
Andre finansielle indtægter.....	11	1.225	721
Andre finansielle omkostninger.....	12	-60.291	-70.241
Finansielle poster.....		-59.066	-69.520
RESULTAT FØR SKAT.....		193.133	100.867
Skat af årets resultat.....	13	-43.772	-45.028
ÅRETS RESULTAT.....		149.361	55.839
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført restandel af årets resultat.....		149.361	55.839
DISPONERET I ALT.....		149.361	55.839

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		20.400.000	19.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	14	20.400.000	19.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		20.400.000	19.700.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	25.864
Andre tilgodehavender.....		3.812	171
Tilgodehavender.....		3.812	26.035
Andre værdipapirer.....	15	18.744	19.130
Likvide beholdninger.....	16	1.293.555	1.119.849
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.316.111	1.165.014
AKTIVER.....		21.716.111	20.865.014

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		523.200	523.200
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		14.619.875	14.032.504
Overført resultat.....		165.555	16.195
EGENKAPITAL.....		15.308.630	14.571.899
Hensættelse til udskudt skat.....		4.123.553	3.957.884
HENSATTE FORPLIGTELSE R.....		4.123.553	3.957.884
Prioritetsgæld.....	17	2.067.079	2.133.315
Deposita og forudbetalt leje.....		12.750	12.750
Langfristede gældsforpligtelser.....		2.079.829	2.146.065
Prioritetsgæld.....	17	67.052	65.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		67.890	64.811
Selskabsskat.....		17.908	0
Anden gæld.....	18	51.249	58.697
Kortfristede gældsforpligtelser.....		204.099	189.166
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....		2.283.928	2.335.231
PASSIVER.....		21.716.111	20.865.014
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital		
Primo.....	523.200	523.200
	523.200	523.200
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	14.032.504	13.992.552
Egenkapitalbevægelser i øvrigt.....	587.371	39.952
	14.619.875	14.032.504
Overført resultat mv.		
Primo.....	16.194	-39.644
Rest af årets resultat.....	149.361	55.839
	165.555	16.195
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15.308.630	14.571.899
EGENKAPITAL.....	15.308.630	14.571.899

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Boligafgift.....	656.722	650.197	
Garagelejeindtægter.....	14.100	14.400	
	670.822	664.597	
Vaskeriindtægter			2
Vaskeriindtægter.....	19.900	2.050	
	19.900	2.050	
Øvrige indtægter			3
Vicevært værdi af bolig.....	26.600	31.920	
Miljø / forbrugsafgifter.....	76.632	75.888	
	103.232	107.808	
Ejendomsskat og forsikringer			4
Ejendomsskat.....	83.063	82.970	
Forsikringer.....	34.397	31.268	
	117.460	114.238	
Forbrugsafgifter			5
Elforbrug, fællesarealer.....	27.525	18.692	
Vandforbrug.....	25.004	19.865	
Renovation.....	48.447	50.109	
Forbrugsafgift, kloak.....	31.095	36.499	
	132.071	125.165	
Renholdelse			6
Rengøring indvendigt.....	410	1.300	
	410	1.300	
Fælles drift			7
Løn, ejendomsfunktionær.....	26.600	33.420	
Forsikringer, ejendomsfunktionær.....	7.958	7.668	
	34.558	41.088	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			8
Blikkenslager.....	4.098	2.226	
Tømrer og snedker.....	0	22.848	
Elektriker.....	7.969	27.567	
Maler.....	0	712	
Have og veje.....	3.313	9.209	
Diverse vedligeholdelse.....	30.490	40.027	
	45.870	102.589	
Administrationsomkostninger			9
Administration.....	1.559	955	
Valuarhonorar.....	0	27.720	
Revision.....	57.500	48.451	
Administrator vederlag.....	39.780	39.000	
Advokat.....	12.000	1.875	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.089	2.585	
EDB- udgifter.....	4.102	3.003	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	22.934	20.745	
Bestyrelseshonorar.....	7.200	7.200	
Repræsentation.....	4.315	4.334	
Anoncer og reklame.....	5.867	0	
Diverse omkostninger.....	0	12.600	
	158.346	168.468	
Afskrivninger			10
Afskrivning bygninger.....	53.040	51.220	
	53.040	51.220	
Andre finansielle indtægter			11
Kursregulering værdipapirer.....	564	0	
Renteindtægter lån til andelshavere.....	661	721	
	1.225	721	
Andre finansielle omkostninger			12
Renteomkostninger bank.....	0	4.233	
Prioritetsrenter.....	59.394	61.147	
Renteomkostninger Kreditor.....	82	0	
Realiseret/urealiseret tab værdipapirer, der er omsætningsaktiver.....	0	3.686	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	815	815	
Ej fradragsberettigede renteudgifter.....	0	360	
	60.291	70.241	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			13
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.908	0	
Regulering af udskudt skat.....	25.864	45.028	
	43.772	45.028	
 Materielle anlægsaktiver			14
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		2.142.772	
Kostpris 31. december 2023.....		2.142.772	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		433.160	
Årets afskrivninger.....		53.040	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		486.200	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		17.990.388	
Årets værdireguleringer.....		753.040	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		18.743.428	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		20.400.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		1.656.572	
 Andre værdipapirer			15
Anskaffelsessum primo.....	18.744	19.130	
	18.744	19.130	
 Likvide beholdninger			16
Indestående i pengeinstitutter.....	1.293.555	1.119.849	
	1.293.555	1.119.849	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						17
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Gæld til realkreditinstitut.....	2.198.973	65.658	59.394	2.134.131	1.917.985	
	2.198.973	65.658	59.394	2.134.131	1.917.985	
				2023 kr.	2022 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				67.052	65.658	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				2.067.079	2.133.315	
				2.134.131	2.198.973	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				1.804.000	1.877.000	
Informationer om indregnede lån						
Tekstafsnit						
Anden gæld						18
Skyldige pensioner.....				8.755	9.002	
Skyldig revision.....				42.500	42.500	
Skyldig bonus.....				0	7.200	
Skyldige renter.....				-6	-5	
				51.249	58.697	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.134 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.400 tkr.						
						19

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	1.663	1.663	1.663
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	56	56	56
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	19	1.719	1.719	1.719

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1951
D2	Ejendommens opførelsesår	1952-1953

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.400.000		11.867
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	-4.124.000		-2.399
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			-20

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	360
H2 Erhvervslejeindtægter	31
H3 Boliglejeindtægter	8

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	57	34	90

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.815
K2 Gæld - omsætningsaktiver	582
K3 Teknisk andelsværdi	12.397

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	25	60	27
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	25	60	27

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	38	39	39

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.308.630.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 14).....	2.142.772
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	20.400.000
3. Kontantejendomsværdi.....	6.700.000

Ejendommen blev den 22. februar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Roeds Ejendomsmæglerfirma til en kontant handelspris på kr. 20.400.000 pr. 31. december 2023.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2023.....		15.308.630
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	20.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>20.400.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	2.134.131	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.917.985</u>	216.146
Udskudt skat.....	4.124.000	
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		19.648.776

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af selskabets formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{19.648.776}{523.200} \times \text{andelsindskud}$$

Værdiansættelse af boligaktien ved salg, aktiestørrelser:

23.200,00 1 stk	kr.	871.276
25.900,00 4 stk	kr.	972.674
31.200,00 4 stk	kr.	1.171.716
33.900,00 4 stk	kr.	1.273.115
34.000,00 4 stk	kr.	1.276.870