

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

ANDELSBOLIGFORENINGEN

VED TOFTEN

5330 MUNKEBO

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side 1	Bestyrelsens underskrifter
Side 2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
Side 3-4	Anvendt regnskabspraksis
Side 5	Resultatopgørelse 2023
Side 6-7	Balance pr. 31. december 2023
Side 8-14	Noter
Side 15	Budget

BESTYRELSENS UNDERSKRIFTER

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Ved Toften.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 4. marts 2024

Bestyrelsen:

Trine Ahlstrøm

Victor Øvlisen

Peter Overgaard

INTERN REVISORS UNDERSKRIFT

Jeg har kontrolleret årsregnskabet for 2023, og det giver efter min opfattelse et retvisende billede af Andelsboligforeningens resultat samt aktiver og passiver.

Solveig Rask

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Vedtaget andelskrone _____

dirigent

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN VED TOFTEN

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Toften for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi er ikke uafhængige.

Kerteminde, den 4. marts 2024

Kerteminde Revision

Charlotte Elwain
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Toften er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retsvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 jf. andelsboligloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt at give de efter andelsboligloven, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

OPSTILLINGSFORM

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i henhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgode/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter samt udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

EJENDOMME

Ejendommene optages til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommene, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommene antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

Omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommene i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommenes beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

EGENKAPITAL

Under egenkapitalen indregnes medlemmernes andelsindskud.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsgæld på statusdagen.

Forpligtelser måles til nominel værdi.

ANDELSKRONEOPGØRELSE

Beregning af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med andelsboligloven og foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE

	Regnskab 1/1 - 31/12 2023	Budget 2023	Regnskab 1/1 - 31/12 2022
<u>INDTÆGTER</u>			
1. Boligafgift andelshavere	717.995	717.995	717.995
Øvrige indtægter	450	0	0
<u>INDTÆGTER I ALT</u>	<u>718.445</u>	<u>717.995</u>	<u>717.995</u>
<u>OMKOSTNINGER</u>			
2. Ejendomsskatter og afgifter	29.869	29.500	29.112
3. Forsikringer	19.191	18.500	17.723
4. Renholdelse	5.601	4.800	4.707
5. Vedligeholdelse	34.765	110.000	8.704
6. Administrationsomkostninger	22.399	24.600	20.576
<u>OMKOSTNINGER I ALT</u>	<u>111.825</u>	<u>187.400</u>	<u>80.822</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>	<u>606.620</u>	<u>530.595</u>	<u>637.173</u>
7. Finansielle indtægter	111	0	0
8. Finansielle omkostninger	286.746	287.000	297.373
Finansielle poster, netto	<u>286.635</u>	<u>287.000</u>	<u>297.373</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>319.985</u>	<u>243.595</u>	<u>339.800</u>
Afdrag	217.814	218.000	215.148
<u>RESULTAT EFTER AFDRAG</u>	<u>102.171</u>	<u>25.595</u>	<u>124.652</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**2022**
KR. 1.000**AKTIVER****ANLÆGSAKTIVER**

9. Ejendommene matr. 12 hn

Munkebo By

13.757.803

13.758

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgode husleje

5.170

0

Periodiseringer

10.202

9

10. Likvide beholdninger

1.011.385

515

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT**1.026.757**

524

AKTIVER I ALT**14.784.560**

14.282

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**2022**
KR. 1.000**PASSIVER****EGENKAPITAL**

11. Andelskapital	2.675.000	2.675
12. Overført resultat	<u>1.478.472</u>	1.267
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	<u>4.153.472</u>	3.942

RESERVEFOND

Hensat til fremtidig afdragsbetaling	<u>1.023.656</u>	915
--------------------------------------	------------------	-----

LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

13. Prioritetsgæld	<u>9.210.098</u>	9.418
--------------------	------------------	-------

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

14. Skyldige omkostninger	<u>397.334</u>	7
---------------------------	----------------	---

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT

<u>397.334</u>	7
-----------------------	---

PASSIVER I ALT

<u>14.784.560</u>	14.282
--------------------------	--------

15. **EVENTUALFORPLIGTELSER**16. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**17. **NØGLEOPLYSNINGER**

<u>NOTER</u>		2022
		KR. 1.000
1. <u>INDTÆGTER</u>		
Boligafgift	651.935	652
Fællesudgifter	<u>66.060</u>	66
<u>INDTÆGTER I ALT</u>	<u>717.995</u>	718
2. <u>EJENDOMSSKATTER OG AFGIFTER</u>		
Ejendomsskatter	<u>29.869</u>	29
3. <u>FORSIKRINGER</u>		
Bygningsforsikring	<u>19.191</u>	18
4. <u>RENHOLDELSE</u>		
Kloakbidrag	<u>5.601</u>	5
5. <u>VEDLIGEHOLDELSE</u>		
Bygningsdele	<u>34.765</u>	9
6. <u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>		
Kontorhold, gebyrer	2.555	1
Befordring	1.108	1
Revisor	14.500	15
ABF	2.775	3
Gaver	218	0
Generalforsamling mv.	<u>1.243</u>	2
<u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT</u>	<u>22.399</u>	21

NOTER

2022
KR. 1.000

7. FINANSIELLE INDTÆGTER

Renter pengeinstitut	111	0
----------------------	------------	---

8. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renter pengeinstitut	0	3
Renter kreditorer	19	0
Andel låneomkostninger	9.466	9
Prioritetsrenter	277.261	284
Renter SWAP	0	0
<u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER I ALT</u>	286.746	297

9. EJENDOMMENE VED TOFTEN

Oprindelig kostpris	13.757.803	13.758
---------------------	-------------------	--------

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 5.800.000

10. LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank	980.438	484
Nykredit 23317	30.947	31
<u>LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT</u>	1.011.385	515

11. INDSKUD

5 stk. á 240.000	1.200.000	1.200
5 stk. á 295.000	1.475.000	1.475
<u>INDSKUD I ALT</u>	2.675.000	2.675

12. OVERFØRT RESULTAT

Saldo primo	1.267.394	1.035
Afdrag	108.907	108
Overført fra resultatopgørelsen	102.171	125
<u>OVERFØRT RESULTAT ULTIMO</u>	1.478.472	1.267

NOTER

2022

KR. 1.000

RESERVEFOND

Saldo primo	914.749	807
Afdrag	108.907	108
<u>RESERVEFOND I ALT</u>	<u>1.023.656</u>	915

13. **PRIORITETSGÆLD**

Nykredit	3.500.000	3.500
Nykredit	2.661.000	2.661
Nykredit	3.210.038	3.428
Låneomkostninger	-160.940	-170
<u>PRIORITETSGÆLD I ALT</u>	<u>9.210.098</u>	9.418

Afdragsfrihed på lån kr.3.500.000. Rente 1,868%. Restløbetid 21 år.

Der afdrages på lån kr. 3.643.000. Rente 1,7712. Restløbetid 13 år.

Afdragsfrihed på lån kr. 2.661.000. Rente 2%. Restløbetid 28 år.

Låneomkostninger afskrives over 20 år.

14. **ANDEN GÆLD**

Skyldige omkostninger	<u>397.334</u>	7
-----------------------	-----------------------	---

15. **EVENTUALFORPLIGTELSE**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst et realkreditpantebrev 9.804.000.

16. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**

Til beregning af den største mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessum	13.757.803
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2022	5.800.000

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2,

litra a:

Bogført værdi pr. 31. december 2023	4.153.472
Andelsindskud	2.675.000

Andelskrone **1,5527**

Værdi ved indskud kr. 240.000 **372.648**

Værdi ved indskud kr. 295.000 **458.046**

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2,

litra c:

Bogført værdi pr. 31. december 2023 4.153.472

Ejendommens værdi reguleres således:

Ejendom ifølge regnskab -13.757.803

Bogført værdi 5.800.000

Prioritetsgæld 9.371.038

Kursværdi **-8.400.773**

Foreningens formue pr. 31. december 2023 **-2.834.066**

Ingen andelskrone

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen beregnes efter metode A

17. **NØGLEOPLYSNINGER**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ved Toften anvendes boligernes areal, som fordelingsnøgle.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet.

Disse nøgleoplysninger følger her:

NOTER

	31.12.23		31.12.22	31.12.21
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	10	990	990	990
B2 Erhvervsandele				
B3 Boliglejemål				
B4 Erhvervslejemål				
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager				
B6 I alt	10	990	990	990

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal	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, hvilken fordelingsnøgle				

D1 Foreningens stiftelsesår	2005
D2 Ejendommens opførelsesår	2006

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

NOTER

	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.757.803	13.897
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.023.656	1.034

	%
F4 Reserver i % af ejendomsværdien	7,44

	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 mv.		x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	725
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

NOTER

	2021	2022	2023
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	189	343	323

	Kr. pr. m2
K1 Andelsværdi	4.195
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.266
K3 Teknisk andelsværdi	12.461

	2021	2022	2023
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	42	9	35
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
M3 Vedligeholdelse i alt	42	9	35

	%
P Friværdi	30,18

	2021	2022	2023
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m2	159	217	220

BUDGET 2024

INDTÆGTER

Boligydelse		717.995
-------------	--	---------

DRIFTSOMKOSTNINGER

Vedligeholdelse	100.000	
Fjernvarmetilslutning	450.000	
Hævet reservefond	-450.000	
Ejendomsskatter	26.000	
Forsikring	19.500	145.500
		<hr/>
		572.495

Kontorhold	5.000	
Renovation	6.000	
Kontingenter	2.900	
Generalforsamling, møder	1.800	
Revisor	15.000	30.700
		<hr/>

<u>OVERSKUD FØR RENTER</u>		541.795
-----------------------------------	--	---------

Renteindtægter	0	
Renteomkostninger	272.000	272.000
		<hr/>

<u>BUDGETTERET RESULTAT</u>		<u>269.795</u>
------------------------------------	--	-----------------------

<u>AFDRAG</u>		<u>222.000</u>
----------------------	--	-----------------------

<u>OVERSKUD EFTER AFDRAG</u>		<u>47.795</u>
-------------------------------------	--	----------------------