

Andelsboligforeningen Gimle

Gimlevænget 1-13 og 4-14, 3460 Birkerød

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Gimle.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 1. februar 2023

Bestyrelse



Niels Grundtvig
formand



Jens Kristensen
næstformand



Ellen Marie Skjærning
kasserer



Anette Devantier

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2023.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gimle

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gimle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 17.500, offentlig ejendomsværd. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommen den 31. december 2021 og 1. januar 2021, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til offentlig vurdering.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Gimle har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

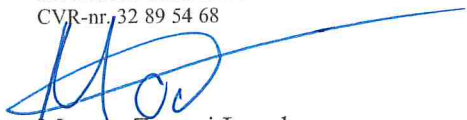
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 1. februar 2023

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 32 89 54 68



Morten Zanoni Lønsbo

statsautoriseret revisor

mnc44141

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gimle
Gimlevænget 1-13 og 4-14
3460 Birkerød

CVR-nr.: 29 10 59 79
Etableret: 16. december 1991
Hjemsted: Rudersdal Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.036.491
Andelshavere: 12

Ejendommen

Matrikelnr: 12 B, Kajerød

Bestyrelse

Niels Grundtvig, formand
Jens Kristensen, næstformand
Ellen Marie Skjærning, kasserer
Anette Devantier

Revisor

BEIERHOLM STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Fændediget 13
4600 Køge

Bankforbindelse

Handelsbanken

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gimle er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med selvadministrerende kasserer modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6 og 19.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	1.089.421	1.089.437	1.068.063
2 Øvrige indtægter	8.778	4.600	6.076
Indtægter i alt	1.098.199	1.094.037	1.074.139
3 Ejendomsskat og forsikringer	-231.865	-234.000	-231.505
4 Forbrugsafgifter	-35.333	-35.000	-25.641
5 Renholdelse	-2.294	-6.000	-1.188
6 Vedligeholdelse, løbende	-18.801	-98.500	-12.050
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-33.815	-40.500	-105.661
8 Administrationsomkostninger	-48.269	-50.500	-34.173
9 Øvrige foreningsomkostninger	-18.515	-14.000	-10.992
10 Fælleshuset	-37.990	-29.000	-20.186
Omkostninger i alt	-426.882	-507.500	-441.396
Resultat før finansielle poster	671.317	586.537	632.743
11 Finansielle omkostninger	-400.241	-335.665	-273.342
Årets resultat	271.076	250.872	359.401
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	80.000	0	40.000
Overført til "Andre reserver"	80.000	0	40.000
Betalte prioritetsafdrag	318.951	318.229	314.924
Indeksregulering af indeksslån	-134.574	-70.327	-140
Overført restandel af årets resultat	6.699	2.970	4.617
Overført til "Overført resultat"	191.076	250.872	319.401
I alt	271.076	250.872	359.401

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	17.500.000	17.500.000
	Anlægsaktiver i alt	17.500.000	17.500.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	801
	Mellemregning andelshavere	26.568	0
	Periodeafgrænsningsposter	22.494	0
13	Likvide beholdninger	757.633	708.208
	Omsætningsaktiver i alt	806.695	709.009
	Aktiver i alt	18.306.695	18.209.009

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
14	Andelsindskud	2.036.491	2.036.491
15	Reserve for opskrivning af ejendom	7.175.930	7.175.930
16	Overført resultat	1.824.751	1.633.675
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.037.172	10.846.096
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.907.781	1.907.781
18	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	327.386	247.386
	Andre reserver	2.235.167	2.155.167
	Egenkapital i alt	13.272.339	13.001.263
Gældsforpligtelser			
19	Gæld til realkreditinstitutter	4.497.617	4.686.705
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.497.617	4.686.705
	Kortfristet del af langfristet gæld	326.057	321.346
	Deposita	163.836	163.836
	Mellemregning med andelshavere	13.529	0
20	Vaskelaug	9.918	8.466
21	Anden gæld	23.399	27.393
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	536.739	521.041
	Gældsforpligtelser i alt	5.034.356	5.207.746
	Passiver i alt	18.306.695	18.209.009
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Eventualforpligtelser		
24	Nøgleoplysninger		
25	Beregning af andelsværdi		
26	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.089.421	1.089.437	1.068.063
	1.089.421	1.089.437	1.068.063
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	0	0	1.000
Interesseliste gebyr	8.000	4.600	4.600
Bonus, Tryghedsgruppen	778	0	476
	8.778	4.600	6.076
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	213.270	214.000	213.270
Forsikringer	18.595	20.000	18.235
	231.865	234.000	231.505
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	35.333	35.000	25.641
	35.333	35.000	25.641
5. Renholdelse			
Diverse	0	0	140
Snerydning	2.294	6.000	1.048
	2.294	6.000	1.188

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
6. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	2.378		276
Fællesarealer og vej	9.700		3.093
Anden vedligeholdelse	6.723		8.681
	18.801	98.500	12.050
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering fælleshus, nyt køkken	0		65.661
Renovering fællesarealer, GEO undersøgelse	0		40.000
Etablering ladestander el biler	22.559		0
Renovering, el-installationer og udelys	11.256		0
	33.815	40.500	105.661
8. Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	18.000	18.000
Revisorhonorar, rest sidste år	125	0	0
Gebyrer m.v.	8.928	5.000	4.812
Generalforsamling og møder	1.331	1.000	264
Bidrag til arrangementer og kurser	4.826	5.500	5.340
Blomster og gaver	400	2.000	1.222
Tilsyn/rådgivning	6.916	15.000	0
Andre administrationsomkostninger, software	5.743	4.000	4.535
	48.269	50.500	34.173
9. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	8.064	6.000	2.992
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.000	8.000	8.000
Clever abonnement	2.451	0	0
	18.515	14.000	10.992

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
10. Fælleshuset			
Indtægter	-3.660	-3.000	-2.910
Varme, gas	10.935	6.000	4.321
El incl. udelys	9.462	8.000	6.227
Vand	487	2.000	320
Rengøringsartikler	725	500	361
Vedligeholdelse indvendig incl. fyr	11.945	12.500	7.456
Nyanskaffelser m.v.	5.414	3.000	4.411
El affaldsskur og el bil stander	2.682	0	0
	37.990	29.000	20.186
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	260.173	259.338	265.924
Indeksregulering af indeksslån	134.574	70.327	140
Renter, pengeinstitutter	5.494	6.000	7.278
	400.241	335.665	273.342

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	10.324.070	10.324.070
Anskaffelsessum 31. december 2022	10.324.070	10.324.070
Opskrivninger 1. januar	7.175.930	7.175.930
Opskrivninger 31. december 2022	7.175.930	7.175.930
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	17.500.000	17.500.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	17.500.000	17.500.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Det er den 23. februar 2021 vedtaget at den offentlige vurdering ikke opdateres. Der kan derfor forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

13. Likvide beholdninger

Handelsbanken, foreningskonto	584.190	536.017
Handelsbanken, andelshavernes deposita	163.102	163.448
Handelsbanken, vaskerilauget	10.341	8.743
	757.633	708.208

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	2.036.491	2.036.491
	2.036.491	2.036.491
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	7.175.930	7.175.930
	7.175.930	7.175.930
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.633.675	1.414.738
Årets overførte overskud eller underskud	6.699	4.617
Afdrag på prioritetsgæld	318.951	314.924
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-100.464
Indeksregulering af indeksslån	-134.574	-140
	1.824.751	1.633.675
17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	1.907.781	1.807.317
Overført fra overført resultat	0	100.464
	1.907.781	1.907.781
18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	247.386	207.386
Årets regulering	80.000	40.000
	327.386	247.386

Noter

19. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Jyske Realkredit, lånnr. 0004-137-283	134,25	15	275.771	235.730	126.208	3.776.031	3.776.031	282.210	6.795.924
Jyske Realkredit, lånnr. 0004-435-176	134,25	15	7.147	6.109	3.271	97.864	97.864	7.314	176.129
Jyske Realkredit, lånnr. 0005-433-355	9.550,00	16	10.442	4.921	5.095	152.925	152.925	10.686	223.061
Jyske Realkredit, lånnr. 0041-354-443	70,354	27	25.590	13.413	0	796.854	796.854	25.847	560.618
			318.950	260.173	134.574	4.823.674	4.823.674	326.057	7.755.732

Jyske Realkredit lånnr. 0004-137-283: Indeksreguleret kontantlån med ydelsesstøtte, oprindeligt kr. 7.655.200. Obligationsrente 2,5 % p.a. Inkonvertibelt lån med afdrag.

Jyske Realkredit lånnr. 0004-435-176: Indeksreguleret kontantlån med ydelsesstøtte, oprindeligt kr.198.400. Obligationsrente 2,5 % p.a. Inkonvertibelt lån med afdrag.

Jyske Realkredit lånnr. 0005-433-355: Indeksreguleret kontantlån med ydelsesstøtte, oprindeligt kr. 292.300. Obligationsrente 2,5 % p.a. Inkonvertibelt lån med afdrag.

Jyske Realkredit lånnr. 0041-354-443: Jyske fast rente, oprindeligt kr. 873.000. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
20. Vaskelaug		
Saldo iflg. sidste årsrapport	8.466	10.814
Afholdte udgifter	-4.258	-9.598
Beboeres indbetalinger	5.710	7.250
	9.918	8.466
21. Anden gæld		
Revisor	20.000	18.000
Vandværk	0	1.382
Ørsted	3.399	2.100
El-arbejde fælleshuset	0	5.911
	23.399	27.393

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.824 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 17.500 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægterne § 32, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring er på 2.000.000 kr. pr skade ekskl. omkostninger (selvrisko 10% maks. 2.500 kr.) og besvigelsesforsikring er på 500.000 kr. pr skade inkl. omkostninger (selvrisko 10% maks. 2.500 kr.).

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gimle anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	983	983	12	983
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	60	60	1	60
B6	I alt	1.043	1.043	13	1.043

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År		
D1	Foreningens stiftelsesår	1991		
D2	Ejendommens opførelsesår	1993		
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒	
Feltnr. Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒	
		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.500.000	16.779	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.235.167	2.143	
Feltnr. Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		
Feltnr. Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	90.785	* 12 /	983
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	983
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	983

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	398	366	276

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.245
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.301
K3	Teknisk andelsværdi	12.546

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	12	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	101	32
M3	Vedligeholdelse i alt	29	113	50

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	320	320	324

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.803	16.779
Anskaffelsessum (kostpris)	10.503	9.898
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.301	4.053
Foreslået andelsværdi	8.245	7.771
Reserver uden for andelsværdi	2.274	2.143
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		1.108
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		35
Afdrag		28
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Noter

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 6 og 19:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.037.172
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.823.674
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.755.732
	8.105.114

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2022.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.036.491
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	3,98
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2022)	3,60
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5	65 m ²	134.854	674.270	536.711	2.683.555
7	94 m ²	194.603	1.362.221	774.508	5.421.559
12		329.457	2.036.491	1.311.219	8.105.114

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 3,98 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 175.000 kr., 525.000 kr. og 875.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 17.500.000 kr.

Noter

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-875.000	7.230.114	3,55	-10,80%
-3%	-525.000	7.580.114	3,72	-6,53%
-1%	-175.000	7.930.114	3,89	-2,26%
0%	0	8.105.114	3,98	0,00%
1%	175.000	8.280.114	4,07	2,26%
3%	525.000	8.630.114	4,24	6,53%
5%	875.000	8.980.114	4,41	10,80%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 1.907.781 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 327.386 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 2.235.167 kr.

26. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 2.438.610 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Af det samlede beløb 2.438.610 kr. udgør den kommunale andel 693.664 kr.

