

Andelsboligforeningen Gimle

Gimlevænget 1-13 og 4-14, 3460 Birkerød
CVR-nr. 29 10 59 79

Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 30

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gimle
Gimlevænget 1-13 og 4-14
3460 Birkerød
Matr.nr. 12 B, Kajerød

Hjemsted: Rudersdal Kommune
CVR-nr.: 29 10 59 79
Stiftet: 16. december 1991
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
32. regnskabsår

Bestyrelse

Susan Jochims Moftensen, formand
Anette Devantier
Allan Christian Erbs Leegaard, medlem

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Gimle.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 26. februar 2024

Bestyrelse

Susan Jochims Moftensen
Formand

Anette Devantier

Allan Christian Erbs Leegaard

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gimle

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gimle for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er sidste år i balancen indregnet med t.kr. 17.500, offentlig ejendomsværdi. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Der tages derfor forbehold for ejendommens værdi i sammenligningstallene. Foreningens ejendom er pr. 31. december 2023 indregnet til dagsværdi t.kr. 26.000 på baggrund af valuarvurdering af 1. november 2023.

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 andelsboligforeningen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Køge, den 26. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Note		2023	Ikke revideret budget 2023	2022
		DKK	DKK	DKK
1	Boligafgift	1.116.648	1.116.673	1.089.420
2	Andre indtægter	9.000	5.000	8.778
	Indtægter i alt	1.125.648	1.121.673	1.098.198
3	Vedligeholdelse, løbende	-35.218	-127.250	-18.801
4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-109.169	-36.750	-33.815
5	Ejendomsskat og forsikringer	-237.961	-240.000	-231.865
6	Forbrugsafgifter	-38.900	-39.000	-35.333
7	Renholdelse	-2.900	-6.000	-2.294
8	Administrationsomkostninger	-73.359	-57.750	-48.269
9	Foreningsomkostninger	-14.154	-15.000	-18.515
10	Fælleshuset	-15.063	-30.300	-37.991
	Omkostninger i alt	-526.724	-552.050	-426.883
	Resultat før finansielle poster	598.924	569.623	671.315
11	Finansielle indtægter	275	0	0
12	Finansielle omkostninger	-622.724	-564.327	-400.241
	Finansielle poster i alt	-622.449	-564.327	-400.241
	Årets resultat	-23.525	5.296	271.074

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Andre reserver":			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	30.000	0	80.000
Overført til "Andre reserver" i alt	30.000	0	80.000
Overført til "Overført resultat":			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	298.903	304.007	318.951
Indeksregulering af indeksslån	-359.780	-300.572	-134.574
Overført restandel af årets resultat	7.352	1.861	6.697
Overført til "Overført resultat" i alt	-53.525	5.296	191.074
I alt	-23.525	5.296	271.074

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
13	Ejendom	26.000.000	17.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	26.000.000	17.500.000
	Anlægsaktiver i alt	26.000.000	17.500.000
14	Tilgodehavende hos beboere	5.735	26.568
	Periodeafgrænsningsposter	6.480	22.494
	Tilgodehavender i alt	12.215	49.062
15	Likvide beholdninger	904.921	757.633
	Omsætningsaktiver i alt	917.136	806.695
	Aktiver i alt	26.917.136	18.306.695

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Indskudskapital	2.036.491	2.036.491
Reserve for opskrivninger	15.675.930	7.175.930
Overført resultat	-7.087.813	1.824.751
Egenkapital før andre reserver	10.624.608	11.037.172
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	3.900.000	1.907.781
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	357.386	327.386
Reserve til kommende renoveringsopgaver	6.866.820	0
Andre reserver i alt	11.124.206	2.235.167
Egenkapital i alt	21.748.814	13.272.339
16 Gæld til realkreditinstitutter	4.558.603	4.497.617
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.558.603	4.497.617
16 Gæld til realkreditinstitutter	325.949	326.057
17 Modtagne forudbetalinger og deposita	218.340	163.836
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.250	23.399
19 Anden gæld	22.180	23.447
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	609.719	536.739
Gældsforpligtelser i alt	5.168.322	5.034.356
Passiver i alt	26.917.136	18.306.695
20 Eventualforpligtelser		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Beregning af andelsværdi		
23 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskron- e (egenkapi- tal uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåels- e af værdiforringelse af ejendomme n	Reserveret til vedligehold- else af ejendomme n	Reserve til kommende reoverings- opgaver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	2.036.491	7.175.930	1.872.626	11.085.047	1.907.781	247.386	0	13.240.214
Regulering andre reserver	0	0	0	0	0	80.000	0	80.000
Årets resultat	0	0	-47.875	-47.875	0	0	0	-47.875
Saldo pr. 31.12.22	2.036.491	7.175.930	1.824.751	11.037.172	1.907.781	327.386	0	13.272.339
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23	2.036.491	7.175.930	1.824.751	11.037.172	1.907.781	327.386	0	13.272.339
Regulering, opskrivning af ejendom	0	8.500.000	0	8.500.000	0	0	0	8.500.000
Overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-6.866.820	-6.866.820	0	0	0	-6.866.820
Overførsel til reserve for imødegåelse af værdiforringelse	0	0	-1.992.219	-1.992.219	1.992.219	0	0	0
Overførsel til reserve for vedligeholdelse til fastholdelse af andelskronen	0	0	0	0	0	0	6.866.820	6.866.820
Årets resultat	0	0	-53.525	-53.525	0	30.000	0	-23.525
Saldo pr. 31.12.23	2.036.491	15.675.930	-7.087.813	10.624.608	3.900.000	357.386	6.866.820	21.748.814

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgift

Boligafgift - medlemmer	1.116.648	1.116.673	1.089.420
I alt	1.116.648	1.116.673	1.089.420

2. Andre indtægter

Gebyrer ved salg af andele	3.000	0	0
Interesseliste gebyr	6.000	5.000	8.000
Bonus, Tryghedsgruppen	0	0	778
I alt	9.000	5.000	8.778

3. Vedligeholdelse, løbende

Tømrer	5.575	0	0
Elektriker	3.763	0	2.378
Fællesarealer og vej	16.742	0	9.700
Anden vedligeholdelse	9.138	0	6.723
Budget		127.250	
I alt	35.218	127.250	18.801

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	--	-------------

4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering, el-installationer og udelys	0	0	11.256
Hus 13 sætningsskade, undersøgelse og renovering	31.344	0	0
Etablering af ladestander til el.biler	19.075	0	22.559
Renovering vinduer og døre	58.750	0	0
Budget		36.750	
I alt	109.169	36.750	33.815

5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	213.270	213.500	213.270
Forsikringer	24.691	26.500	18.595
I alt	237.961	240.000	231.865

6. Forbrugsafgifter

Renovation m.v.	38.900	39.000	35.333
I alt	38.900	39.000	35.333

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

7. Renholdelse

Have, planter og grej	2.900	0	0
Snerydning	0	6.000	2.294
I alt	2.900	6.000	2.294

8. Administrationsomkostninger

Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	804	1.500	1.331
Bidrag til arrangementer og kurser	13.998	15.000	4.826
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.000	20.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	125
Revisor, øvrig assistance	1.500	0	0
Valuar	14.500	0	0
Gebyrer m.v.	7.110	7.750	8.928
Andre administrationsomkostninger, software	6.230	4.000	5.743
Blomster og gaver	2.245	1.000	400
Tilsyn/rådgivning	4.972	8.500	6.916
I alt	73.359	57.750	48.269

9. Foreningsomkostninger

ABF kontingent	3.184	4.000	8.064
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.000	8.000	8.000
Clever abonnement	2.970	3.000	2.451
I alt	14.154	15.000	18.515

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

10. Fælleshuset

Indtægter	-4.140	-4.000	-3.660
Varme, gas	3.038	12.000	10.935
El incl. udelys	6.316	8.000	9.462
Vand	860	2.000	487
Rengøringsartikler	737	800	725
Vedligeholdelse indvendig incl. fyr	5.279	6.000	11.946
Nyanskaffelser m.v.	3.083	4.500	5.414
El affaldsskur og el bil stander	-110	1.000	2.682
I alt	15.063	30.300	37.991

11. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	275	0	0
I alt	275	0	0

12. Finansielle omkostninger

Renter, Jyske Realkredit, lånnr. 0004-137-283	238.627	0	235.730
Renter, Jyske Realkredit, lånnr. 0004-435-176	6.184	0	6.109
Renter, Jyske Realkredit, lånnr. 0005-433-355	4.985	0	4.921
Renter, Jyske Realkredit, lånnr. 0041-354-443	13.148	0	13.413
Renter, realkredit budget		263.755	
Renter, pengeinstitutter	0	0	5.494
Indeksregulering af indeksslån	359.780	300.572	134.574
I alt	622.724	564.327	400.241

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
13. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	10.324.070	10.324.070
Kostpris pr. 31.12.23	10.324.070	10.324.070
Opskrivninger pr. 01.01	7.175.930	7.175.930
Opskrivninger i året	8.500.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	15.675.930	7.175.930
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	26.000.000	17.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	17.500.000	17.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurdering af 1. november 2023 af ejendomsmægler og valuar Emil Ellekilde fra STAD Valuar DKK 26.000.000. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 (årsomvurdering) udgør DKK 17.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40 pct. og en inflationsprocent på 2,0 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

14. Tilgodehavende hos beboere

Tilgodehavende hos beboere	5.735	26.568
I alt	5.735	26.568

15. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Jyske Bank (Handelsbanken), foreningskonto	680.148	584.190
Jyske Bank (Handelsbanken), andelshavernes deposita	218.391	163.102
Jyske Bank (Handelsbanken), vaskerilaugget	6.382	10.341
I alt	904.921	757.633

16. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Indeks-regulering, indeksslån	Regnskabs-mæssig værdi	
								Kursværdi 31.12.23	31.12.23
Jyske Realkredit, lånnr. 0004-137-283	7.655.200	125,20	15 år	2,5 %	238.627	280.981	337.361	6.432.430	3.832.411
Jyske Realkredit, lånnr. 0004-435-176	198.400	125,20	15 år	2,5 %	6.184	7.282	8.743	166.709	99.325
Jyske Realkredit, lånnr. 0005-433-355	292.300	127,50	16 år	2,5 %	4.985	10.639	13.676	207.846	155.962
Jyske Realkredit, lånnr. 0041-354-443	873.000	74,91	26 år	1,0 %	13.148	0	0	596.939	796.854
Gæld til realkreditinstitutter i alt					262.944	298.902	359.780	7.403.924	4.884.552

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
Gæld til realkreditinstitutter	4.884.552	325.949	4.558.603
I alt	4.884.552	325.949	4.558.603

Foreningen har i februar 2024 omlagt sine indeksslån og prioritetslån hos Jyske Kredit til lån hos Nordea Kredit.

Det består af et kontantlån med en hovedstol på DKK 4.725.000 og en rente på 4,2849 % og et obligationslån med en hovedstol på DKK 4.940.000 og en rente på 4,0 %.

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

17. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	218.340	163.836
I alt	218.340	163.836

18. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	22.000	20.000
Ørsted	21.250	3.399
I alt	43.250	23.399

19. Anden gæld

Saldo iflg. sidste årsrapport pr. 01.01	9.918	8.466
Beboeres indbetalinger	5.158	5.710
Afholdte udgifter	-8.457	-4.258
Vaskeriregnskab pr. 31.12.23	6.619	9.918
Mellemregning med andelshavere	15.561	13.529
Øvrig anden gæld i alt	15.561	13.529
Anden gæld, kortfristet i alt	22.180	23.447

20. Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen og staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan DKK 2.438.610 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Af det samlede beløb DKK 2.438.610 kr. udgør den kommunale andel DKK 693.664. Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

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 DKK. pr skade ekskl. omkostninger (selvrisiko 10% maks. 2.500 DKK.) og besvigelsesforsikring er på 500.000 DKK. pr skade inkl. omkostninger (selvrisiko 10% maks. 2.500 DKK.) .

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.885 t.DKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 26.000 t.DKK.

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

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	10.624.608	11.037.172
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.884.551	4.823.674
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.403.924	-7.755.732
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-2.519.373	-2.932.058
Samlet andelsværdi	8.105.235	8.105.114
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.036.491	2.036.491
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,98	3,98
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2023)	3,98	

.

20. Fordeling af andelsværdi.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. indskud DKK
65m2	5	134.854	674.270	536.719	2.683.595
94m2	7	194.603	1.362.221	774.520	5.421.640
	12	329.457	2.036.491	1.311.239	8.105.235

23. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	12	12	983	983	983
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	1	1	60	60	60
B6 Andelsboliger i alt	13	13	1.043	1.043	1.043

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?	X

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2023	2022	2023	2022

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	93.054	90.785	1.136	1.108
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.23	31.12.22

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	8.245	8.245
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	4.325	4.301
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	12.570	12.546

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2023	2022	2021

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-24	276	366
R	Årets afdrag	304	324	320

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	18	12
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	105	32	101
M3 Vedligeholdelse i alt	139	50	113

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	8.245	8.245
Reserver uden for andelskroneværdi	11.317	2.274

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	1.136
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99%

24. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra offentlig ejendomsværdi til valuarvurdering.

Sammenligningstal for 2022 er ikke tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. Ejendommen er også indregnet 1. januar 2023 til offentlig ejendomsværdi, t.DKK 17.500.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført 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, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 proventuet 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.