

A/B Gulbjergvej
Bakkegårdsparken
3660 Stenløse

CVR-nummer 29 59 67 94

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 24. april 2024



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	22

A/B Gulbjergvej

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Gulbjergvej
Bakkegårdsparken
3660 Stenløse

CVR-nummer: 29 59 67 94
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 31. december 2004
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde

Formål

At erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde.

Bestyrelse

Ole Meilby, formand
Hanne Pedersen
Kay Lindahl Bertelsen
Tove Lilian Heilskov Sørensen

Pengeinstitut

Danske Bank

Administrator

Selvadministrerende
Bakkegårdsparken
3660 Stenløse

Revision

Dansk Revision Frederikssund
Registreret Revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
3600 Frederikssund

A/B Gulbjergvej

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/B Gulbjergvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 3. april 2024

Bestyrelsen:

Ole Meilby
Formand

Hanne Pedersen

Kay Lindahl Bertelsen

Tove Lilian Heilskov Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gulbjergvej

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gulbjergvej for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabet afsnit om anvendt regnskabspraksis. Det fremgår heraf, at andelsboligforeningen har rettet væsentlige fejl i tidligere års årsrapporter. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. 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.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 virksomheden 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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.

A/B Gulbjergvej

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven

Foreningen har ikke anvendt et regnskabssystem til registrering af foreningens transaktioner, hvilket er i strid med bogføringslovens bestemmelser om, at det ikke må være muligt at slette tidligere transaktioner, at der skal være en transaktionsspor, der viser sammenhængen mellem poster og registreringer, og at enhver registrering skal kunne henføres til et regnskabsbilag.

Andelsboligforeningen har i strid med bogføringsloven ikke udarbejdet en beskrivelse af bogføringsprocedure. Andelsboligforeningens ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Frederikssund den 3. april 2024

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022	Budget 2024
Note	DKK	DKK	DKK	DKK
		(ej revideret)		(ej revideret)

Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023

1	Indtægter, andelshavere	1.219.620	1.220.000	1.219.620	1.237.908
	Indtægter	1.219.620	1.220.000	1.219.620	1.237.908
2	Ejendomsskat og forsikringer	118.793	121.000	118.025	134.607
3	Forbrugsafgifter	104.844	106.000	90.153	106.000
4	Renholdelse og udenomsarealer	20.376	0	24.339	20.000
5	Vedligeholdelse, løbende	3.058	108.000	90.006	70.000
6	Vedligeholdelse, genopretning og re- overing	0	0	0	178.000
7	Administrationsomkostninger	34.599	29.000	25.897	39.500
8	Øvrige foreningsomkostninger	32.059	0	9.686	3.700
	Omkostninger i alt	313.729	364.000	358.106	551.807
	Resultat før finansielle poster	905.891	856.000	861.514	686.101
9	Finansielle indtægter	33	0	0	0
10	Finansielle omkostninger	681.170	583.000	596.687	682.565
	Finansielle poster, netto	-681.137	-583.000	-596.687	-682.565
	Årets resultat	224.754	273.000	264.827	3.536
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	224.754	0	120.000	247.536
	Anvendt fra reserve, vedl. ejendom	0	0	-88.214	-244.000
	Overført resultat	0	273.000	233.041	0
	Disponeret i alt	224.754	273.000	264.827	3.536
Likviditetsresultat:					
	Årets resultat	224.754	273.000	264.827	3.536
	Betalte prioritetsafdrag	-307.923	-339.000	-335.293	-304.000
	Amortisering kurstab obligationslån	5.565	6.000	5.565	5.565
	Likviditetsresultat i alt	-77.604	-60.000	-64.901	-294.899

A/B Gulbjergvej

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
11	Ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde	24.402.000	24.402.000
	Materielle anlægsaktiver	24.402.000	24.402.000
	Anlægsaktiver	24.402.000	24.402.000
12	Likvide beholdninger	479.561	541.511
	Omsætningsaktiver	479.561	541.511
	Aktiver	24.881.561	24.943.511

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	5.125.000	5.125.000
	Overført resultat m.v.	2.409.271	2.944.480
	Egenkapital før andre reserver	7.534.271	8.069.480
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	316.540	91.786
	Andre reserver	316.540	91.786
	Egenkapital inkl. andre reserver	7.850.811	8.161.266
13	Prioritetsgæld	14.310.077	14.602.590
14	Renteswap	2.166.927	1.662.681
	Langfristede gældsforpligtelser	16.477.004	16.265.271
13	Prioritetsgæld	303.709	307.989
14	Renteswap	176.157	145.194
	Forudbetalt boligafgift og leje	43.880	36.291
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	0	5.000
15	Øvrig gæld	30.000	22.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	553.746	516.974
	Gældsforpligtelser	17.030.750	16.782.245
	Passiver i alt	24.881.561	24.943.511
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	5.125.000	5.125.000
	5.125.000	5.125.000
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.944.480	4.519.314
Korrektion til saldo pr. 1. januar	0	-6.492.945
Ændring i basisværdi, renteswap	-535.209	4.685.070
Rest af årets resultat	0	233.041
	2.409.271	2.944.480
Egenkapital før andre reserver	7.534.271	8.069.480
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	91.786	60.000
Reserveret i året	224.754	120.000
Anvendt i året	0	-88.214
	316.540	91.786
Andre reserver (ikke bunden) i alt	316.540	91.786
Andre reserver	316.540	91.786
Egenkapital i alt	7.850.811	8.161.266

A/B Gulbjergvej

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2023	2023	2022	2024
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
1	Indtægter, andelshavere				
	Boligafgift	1.219.620	1.220.000	1.219.620	1.237.908
	I alt	1.219.620	1.220.000	1.219.620	1.237.908
2	Ejendomsskat og forsikringer				
	Ejendomsskatter	94.524	96.000	94.524	104.607
	Forsikringer	24.269	25.000	23.501	30.000
	I alt	118.793	121.000	118.025	134.607
Jævnfør vedtægternes § 30 stk. 9 skal det oplyses, at der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på DKK 2.000.000.					
3	Forbrugsafgifter				
	Renovation	67.505	66.000	59.860	68.000
	Vandforbrug	37.339	40.000	30.293	38.000
	I alt	104.844	106.000	90.153	106.000
4	Renholdelse og udenomsarealer				
	Snerydning	2.876	0	2.402	3.000
	Pasning af grønne arealer	17.500	0	21.937	17.000
	I alt	20.376	0	24.339	20.000
5	Vedligeholdelse, løbende				
	Småanskaffelser	1.070	0	0	0
	VVS	0	0	88.214	0
	Vedligeholdelse bygninger	1.988	0	1.792	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	108.000	0	70.000
	I alt	3.058	108.000	90.006	70.000
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
	Tagrender	0	0	0	178.000
	I alt	0	0	0	178.000

A/B Gulbjergvej

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret	Budget
		2023	2023	2022	2024
		DKK	DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)		(ej revideret)
7	Administrationsomkostninger				
	Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	0	22.500	30.000
	Bestyrelsens ansvarsforsikring	2.075	0	2.025	2.000
	Kursus	270	0	0	0
	Gebyrer m.v.	465	0	330	500
	Kontorartikler	1.131	0	0	0
	Hjemmeside	658	0	1.042	0
	Budgetteret, ej fordelt	0	29.000	0	7.000
	I alt	34.599	29.000	25.897	39.500
8	Øvrige foreningsomkostninger				
	ABF kontingent	3.836	0	3.771	3.700
	Arrangementer og fællesarbejdsdag	118	0	0	0
	Gaver og blomster	919	0	0	0
	Energimærkning	0	0	5.915	0
	Vedligeholdelsesplan	18.656	0	0	0
	Diverse	8.531	0	0	0
	I alt	32.059	0	9.686	3.700
9	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, bank	33	0	0	0
	I alt	33	0	0	0
10	Finansielle omkostninger				
	Renteudgifter, bank	0	0	5.302	0
	Prioritetsrenter og bidrag	526.677	0	137.554	526.000
	Betaling vedrørende renteswap	124.638	0	423.033	125.000
	Amortisering kurstab obligationslån	5.565	6.000	5.565	5.565
	Rentesikring	24.291	0	25.233	26.000
	Budgetteret, ej fordelt	0	577.000	0	0
	I alt	681.170	583.000	596.687	682.565

Note	Noter til balance		2023	2022		
			DKK	DKK		
11	Ejendommen matr. nr. 16 D Slagslunde By, Slagslunde					
	Kostpris pr. 1. januar		24.402.000	24.402.000		
	Kostpris pr. 31. december		24.402.000	24.402.000		
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		24.402.000	24.402.000		
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2023		24.800.000	24.800.000		
12	Likvide beholdninger					
	Nykredit		9.307	9.274		
	Danske bank driftskonto		172.427	234.411		
	Danske Bank opsparingskonto		297.826	297.826		
	I alt		479.561	541.511		
13	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi/basisværdi	2023	2022
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Nykredit 003	101.666	111.506	2.556.165	2.540.288	2.651.794
	Nykredit 004	373.335	0	9.769.306	9.743.000	9.743.000
	Nykredit 005	51.676	190.852	2.215.057	2.387.531	2.578.383
	Pantebrevsrestgæld			14.670.819	14.973.177	
	Amortisering af prioritetsgæld			-57.033	-62.598	
	Prioritetsgæld i alt	526.677	307.923	14.540.528	14.613.786	14.910.579
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			303.709	307.989	
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			14.310.077	14.602.579	
				14.613.786	14.910.579	
	Restgæld efter 5 år			13.069.354	13.371.712	

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, obligationslån 003. Hovedstol kr. 4.823.000. Variabel rente, CIBOR 6 M, inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2023 = 4,1536 pct. p.a. Restløbetid 16,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 109.571.

Nykredit A/S, obligationslån 004. Hovedstol kr. 9.743.000, Variabel rente CIBOR 3M, inkonvertibelt. Rente fastsættes den 1. i hvert kvartal. Rente for 4. kvartal 2023 = 4,2211pct. p.a. Restløbetid 15,25 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit A/S, kontantlån 005. Hovedstol kr. 3.952.000, Pålyd. rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 1,7112 pct. p.a. Restløbetid 11,25 år. Næste års afdrag udgør kr. 194.138.

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
14	Renteswap, dagsværdi		
	Rentesikringaftale 1498211N (negativ)	33.405	41.216
	Renteswapaftale 5078216N (negativ)	2.309.679	1.766.659
	I alt	2.343.084	1.807.875
	Specifikation af renteswap i balancen:		
	Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	176.157	145.194
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.166.927	1.662.681
		2.343.084	1.807.875
	Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	1.462.301	1.081.906
	Informationer om indregnede lån:		
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,61 pct. p.a. Sikrer CIBOR 3M lånet, oprindeligt kr. 9.743.000. Udløb 30/12 2038.		
	Renteloft. Aftale om at renten på CIBOR 6M lånet, oprindeligt kr. 4.823.000 med variabel rente, ikke kan overstige 5 pct. p.a., udløber 30. juni 2025.		
15	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	22.500
	I alt	30.000	22.500

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 14.671, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 24.402.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes § 5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages, og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen. Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi**Note 17 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 14:

	2023	
	DKK	
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.534.271
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-57.033	
Renteswaps, kostpris	0	
Renteswaps, dagsværdi	2.343.084	2.286.051
Reguleret egenkapital		<u>9.820.322</u>
Reguleret egenkapital	<u>9.820.322</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>5.125.000</u>	<u>1,92</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,93</u>

Fordelingen af andelsværdien på foreningens andelsnumre:

Nr.	Adresse	Nr.	Fordelingsnøgle	Korrigeret andelsværdi DKK 31.12.2022	Værdiregulering DKK 31.12.2023	Andelsværdi DKK 31.12.2023
1	Bakkegårdsparken	1	420.000	804.331	456	804.787
2	Bakkegårdsparken	3	350.000	670.276	380	670.656
3	Bakkegårdsparken	5	410.000	785.181	445	785.626
4	Bakkegårdsparken	7	350.000	670.276	380	670.656
5	Bakkegårdsparken	9	430.000	823.482	467	823.949
6	Bakkegårdsparken	11	420.000	804.331	456	804.787
7	Bakkegårdsparken	13	350.000	670.276	380	670.656
8	Bakkegårdsparken	15	410.000	785.181	445	785.626
9	Bakkegårdsparken	17	350.000	670.276	380	670.656
10	Bakkegårdsparken	19	430.000	823.482	467	823.949
11	Bakkegårdsparken	25	425.000	813.907	462	814.368
12	Bakkegårdsparken	23	350.000	670.276	380	670.656
13	Bakkegårdsparken	21	430.000	823.482	467	823.949
			5.125.000	9.814.757	5.565	9.820.322

Nøgleoplysninger**Note 18 Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Gulbjergvej 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	13	1.273	1.273	1.273
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	13	1.273	1.273	1.273

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2004
D2 Ejendommens opførelses år	2005

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.402.000	19.169

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	316.540	249

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,3 %

	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Nøgleoplysninger**2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	101.635 x 12 / 1.273	958
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 1.273	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 1.273	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	290	208	177

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	7.714	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	13.006	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	20.720	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	18	71	2
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	18	71	2

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	30,2%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021	2022	2023
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	266	263	242

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gulbjergvej for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende tidligere år

Der gøres opmærksom på, at der er konstateret følgende fejl i den aflagte årsrapport for 2022:

- I resultatopgørelsen er anvendt af tidligere års henlæggelse til vedligeholdelse DKK 88.214 samt årets henlæggelse til vedligeholdelse DKK 120.000 indregnet i posten vedligeholdelse og dermed i årets resultat. Beløbene burde i stedet have været præsenteret som en del af resultatdisponeringen.
- I resultatopgørelsen er årets afdrag på realkreditgæld indregnet som renteudgifter og derefter indtægtsført som en separat post. Årets afdrag burde i stedet have været præsenteret som en del af resultatdisponeringen.
- I balancen under materielle anlægsaktiver er der indregnet DKK 62.598 som "Omkostninger ved omprioritering". Posten bør præsenteres som "Amortisering af prioritetsgæld" under prioritetsgæld.
- Foreningen har pr. 31/12 2022 en aftale om renteloft til en værdi på DKK -41.216 og en renteswap til en værdi på DKK -1.766.659. Værdierne er alene noteoplyst i regnskabet for 2022 i noten "Sikkerhedsstillelser, eventuel forpligtelser m.v.". Forpligtelserne er af en sådan størrelse, at de bør indregnes som en forpligtelse i årsrapporten.

Korrekktionerne af ovenstående er indregnet direkte på egenkapitalen i sammenligningsåret, og sammenligningstallene er tilrettet.

Den akkumulerede virkning af korrekktionerne har ingen indvirkning på årets resultat, mens sidste års resultat er forøget med DKK 31.786.

For 2022 er balancesummen reduceret med TDKK 63 og egenkapitalen er reduceret med TDKK 1.808.

Der gøres endvidere opmærksom på, at der er konstateret følgende fejl i årsrapporten for 2022 i forbindelse med beregning af andelsværdien:

- Ved beregning af andelsværdien indgår aktiverede omkostninger ved omprioritering af prioritetsgæld i beregningen. Andelsboligforeningen værdiansætter andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a, kostpris. Aktiverede omkostninger ved omprioritering skal tilbageføres. Fejlen betyder, at den beregnede andelsværdi for har været DKK 62.598 for høj. Værdien af indskudt andelskrone blev i 2022 beregnet til DKK 1,93, men den korrekte værdi er DKK 1,92. Korrekktionen er indregnet i note 17. Den korrigerede andelsværdi pr. 31/12 2022 fremgår af skemaet i note 17.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis

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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kursstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

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 indekslån, amortisering af kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

Prioritetsgæld

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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Renteswap

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance.

Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien DKK 0, svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.