

*ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C*

CVR-nummer: 66671119

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Havehuset.....	25



ABF Havehuset

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for ABF Havehuset.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. april 2023

Forretningsførere

Erik Søndergaard Mouridsen

Stine Lassen

Sofie Bjerre Nielsen

Karl Møller



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Havehuset.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Havehuset for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 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.

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 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. Fejlinformation 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



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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, samt 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.
- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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



ABF Havehuset

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 25. april 2023

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Havehuset

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Havehuset
Norsgade 21, 23, 23B, 23C og 25
8000 Aarhus C

Hjemmeside: www.havehus.dk

CVR-nr: 66 67 11 19
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Domkirkepladsen 1
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



ABF Havehuset

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



ABF Havehuset

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Havehuset 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negative renter af indestående i pengeinstitutter.

Skat af årets resultat

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

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte 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 nettosalgspris 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

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

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.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



ABF Havehuset

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.



ABF Havehuset

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
1 Indtægter, andelshavere.....	434.928	415.698
2 Indtægter, udlejning.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter.....	64.479	69.416
Indtægter i alt.....	512.055	497.762
4 Ejendomsskat og forsikringer.....	(105.156)	(100.875)
5 Forbrugsafgifter.....	(76.172)	(68.240)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(39.199)	(22.785)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	2.360	(412.098)
8 Salgsomkostninger.....	(6.050)	(1.431)
9 Administrationsomkostninger.....	(94.521)	(27.949)
10 Øvrige foreningsomkostninger.....	(10.674)	(9.991)
Omkostninger i alt.....	(329.412)	(643.369)
Resultat før finansielle poster.....	182.643	(145.607)
11 Finansieringsomkostninger.....	(166.849)	(177.138)
Finansiering i alt.....	(166.849)	(177.138)
Årets resultat.....	15.794	(322.745)
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	100.000	100.000
Anvendelse af hensættelser.....	0	(412.098)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	(84.206)	(10.647)
Resultatdisponering i alt.....	15.794	(322.745)
Likviditetsresultat:		
Årets resultat.....	15.794	(322.745)
Betalte prioritetsafdrag.....	(258.818)	(253.023)
Amortiseringsfradrag.....	5.827	5.920
Likviditetsresultat i alt.....	(237.197)	(569.848)



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021
12 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris)	9.438.377	9.438.377
Materielle anlægsaktiver i alt	9.438.377	9.438.377
13 Andre tilgodehavender	8.768	10.714
Tilgodehavender i alt.....	8.768	10.714
14 Likvide beholdninger	1.899.904	2.356.942
Omsætningsaktiver	1.908.672	2.367.656
AKTIVER	11.347.049	11.806.033



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud	647.737	647.737
Overført resultat m.v.....	(1.016.525)	81.800
	(368.788)	729.537
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.146.251	1.132.131
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.149.140	4.049.140
Andre reserver i alt.....	6.295.391	5.181.271
Egenkapital	5.926.603	5.910.808
15 Prioritetsgæld	5.085.086	5.342.853
16 Deposita	1.200	1.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.086.286	5.344.053
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	262.117	257.340
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.999	207.129
18 Øvrig anden gæld	19.568	71.196
19 Varmeregnskab	32.476	15.507
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	334.160	551.172
Gældsforpligtelser.....	5.420.446	5.895.225
PASSIVER	11.347.049	11.806.033
20 Eventualposter mv.		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Beregning af andelsværdi		
23 Hensættelser til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen		
24 Bestyrelsesansvarsforsikring		



ABF Havehuset

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Andelsindskud		
Saldo primo	647.737	647.737
Andelsindskud	647.737	647.737
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	81.801	162.078
Overført til andre reserver	(1.014.120)	(69.631)
Rest årets resultat	(84.206)	(10.647)
Overført resultat m.v.	(1.016.525)	81.800
Egenkapital før andre reserver	(368.788)	729.537
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.132.131	1.062.500
Årets tilgang.....	1.014.120	69.631
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.146.251	1.132.131
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	4.049.140	4.361.238
Årets tilgang.....	100.000	100.000
Årets afgang	0	(412.098)
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.149.140	4.049.140
EGENKAPITAL	5.926.603	5.910.808



NOTER

	2022	2021
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	398.928	390.198
P-plads andelshavere.....	36.000	25.500
Indtægter, andelshavere i alt.....	434.928	415.698
2 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	12.648	12.648
Indtægter, udlejning i alt.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	4.000	6.000
Tilskud rente og bidragsbetaling	21.716	27.511
Tilskud afdrag	38.763	35.905
Øvrige indtægter i alt	64.479	69.416
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	80.821	77.498
Forsikring.....	24.335	23.377
Ejendomsskat og forsikringer i alt	105.156	100.875
5 Forbrugsafgifter		
Renovation	17.710	15.015
Vand	33.333	34.409
Varme fællesrum	4.352	4.620
Elforbrug	20.777	14.196
Forbrugsafgifter i alt	76.172	68.240
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	14.337	12.662
Småanskaffelser	24.862	10.123
Vedligeholdelse, løbende i alt	39.199	22.785



NOTER

	2022	2021
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Baghus renovering (tag, facade og skelmurssikring)	0	44.709
Genopretning kælder nr. 21	(2.360)	367.389
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	(2.360)	412.098
8 Salgsomkostninger		
Annoncer	1.398	1.431
Kompensation udskudt salg	4.652	0
Salgsomkostninger i alt	6.050	1.431
9 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler m.v.	758	781
IT-udgifter	2.162	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000
Advokathonorar	25.000	0
Honorar varmeregnskab.....	8.238	4.168
Ingeniør eller øvrige honorarer.....	35.363	0
Administrationsomkostninger i alt	94.521	27.949
10 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.....	6.432	5.815
Kontingent Grundejerforening m.v.	1.800	1.800
Kontingenter ABF	2.442	2.376
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	10.674	9.991
11 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter, pengeinstitutter	8.644	13.045
Prioritetsrenter, kreditforeninger	152.378	158.173
Amortisationsfradrag	5.827	5.920
Finansieringsomkostninger i alt	166.849	177.138



ABF Havehuset

NOTER

	2022	2021
12 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris)		
Kostpris, primo.....	9.438.377	9.438.377
Kostpris i alt	<u>9.438.377</u>	<u>9.438.377</u>
Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris) i alt	<u>9.438.377</u>	<u>9.438.377</u>
13 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende andelshavere udligning af fordelingstal	7.127	7.127
Andre tilgodehavende.....	121	1.778
Tilgodehavende boligafgift	1.520	1.809
Andre tilgodehavender i alt	<u>8.768</u>	<u>10.714</u>
14 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, foreningskonto 1018315	1.882.989	2.346.169
Nykredit Bank, driftskonto 1017831	16.915	10.773
Likvide beholdninger i alt	<u>1.899.904</u>	<u>2.356.942</u>



NOTER

	2022	2021
15 Prioritetsgæld		
Nykredit opr. 5.124.000, 2% obligationslån (afdragsfrit indtil 31/12 2028)	5.124.000	5.124.000
Nykredit opr. 5.124.000, amortisering	(92.615)	(98.442)
Nykredit opr. 403.800, 9,04% støttet kontantlån	83.043	113.020
Nykredit opr. 1.975.000, 1,424% støttet kontantlån	232.775	461.615
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(262.117)	(257.340)
Prioritetsgæld i alt	5.085.086	5.342.853
Kursværdien andrager kr. 4.498.850		
Restløbetid henholdsvis 26 1/4, 2 1/2 og 1 1/4 år.		
Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse		
Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 4.222.090 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2022 kr. 3.525.482 . Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
16 Deposita		
Deposita	1.200	1.200
Deposita i alt	1.200	1.200
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer.....	(1)	187.129
Revisorhonorar	20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	19.999	207.129
18 Øvrig anden gæld		
Forudbetalt husleje	1.568	1.568
Udskiftning af låsesystem.....	12.000	8.000
Mellemregning ved salg af andele.....	6.000	61.628
Øvrig anden gæld i alt.....	19.568	71.196



NOTER

	2022	2021
19 Varmeregnskab		
Indbetalt a/c varme	112.118	111.568
Afholdte varmeudgifter	(79.298)	(100.327)
Varmeregnskab tidl. år	(344)	4.266
	<hr/>	<hr/>
Varmeregnskab i alt	32.476	15.507
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

20 Eeventualposter mv.

Andelsboligforeningen er skattepligtig af ejendomsavance, som opstår ved foreningens ophør med erhvervsmæssig udlejning. Den skattepligtige andel udgør den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, har været udlejet erhvervsmæssigt. Der er ikke afsat udskudt skat i forbindelse med eventuel ophørsbeskatning

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev opr. kr. 550.000 disponibelt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 7.649.329 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør kr. 9.438.377.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



NOTER

	2022	2021
22 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (kontant handelsværdi) samt foreningens vedtægter:		
Andelshaverindskuddet hidrører fra 11 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 647.737		
Ved beregning af andelsværdien er ejendommen medtaget til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 19/6 2020 på kr. 23.750.000.		
Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.		
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		-368.789
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.347.203	
Prioritetsgæld, kursværdi	(4.498.850)	848.353
	<hr/>	
Fastholdt vurdering	23.750.000	
Kostpris.....	(9.438.377)	14.311.623
	<hr/>	<hr/>
Korrigeret egenkapital herefter		14.791.187
		=====
Eller pr. fordelingstal (i alt 96,92)		152.612
		=====



NOTER

2022

2021

Andelsværdien for de enkelte andelslejligheder vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Fordelings tal	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2022	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2021
Nr. 21 kælder og stue	8,48	1.294.153	1.294.153
Nr. 21 1. og 2. sal	10,59	1.616.165	1.616.165
Nr. 23 st. tv.	5,00	763.062	763.062
Nr. 23 st. th.	5,70	869.890	869.890
Nr. 23 1. th.....	10,78	1.645.161	1.645.161
Nr. 23 2. sal.	9,52	1.452.869	1.452.869
Nr. 23 B, st.	10,15	1.549.015	1.549.015
Nr. 23 B 1. sal	7,81	1.191.902	1.191.902
Nr. 23 B 2. sal	15,19	2.318.181	2.318.181
Nr. 23 C st. th.	5,64	860.734	860.734
Nr. 23 C 1. sal	8,06	1.230.055	1.230.055
I alt	96,92	14.791.187	14.791.187

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

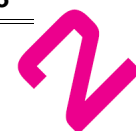
Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



NOTER

	2022	2021
23 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen		
Vandrør		
Ordinære hensættelser.....	100.000	100.000
Vandrør i alt.....	100.000	100.000
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold		
Hensættelser, primo	3.949.140	4.261.238
Ordinære hensættelser indeværende år	100.000	100.000
Anvendt hensættelser indeværende år	0	(412.098)
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold i alt	4.049.140	3.949.140
Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt.....	4.149.140	4.049.140
Vedligeholdelse:		
Diverse:		
Rør & tekniske installationer.....	8.045	6.678
El	1.818	264
Vaskekælder.....	1.769	1.044
Maling	1.287	179
Gården.....	489	1.880
Låsesystem	0	1.830
Diverse.....	929	787
Vedligeholdelse i alt	14.337	12.663
Småanskaffelser:		
Vaskemaskine	19.398	6.803
Lamper	3.480	0
Arkivskab	1.199	0
Haveredskaber og planter	456	1.235
Værktøj	329	0
Udhængsskab	0	2.085
Småanskaffelser i alt.....	24.862	10.123



NOTER

2022

2021

24 Bestyrelsesansvarsforsikring

Det kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringen dækker med en forsikringssum på kr. 1.500.000 i alt pr. skade excl. omkostninger.



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31.12.2022			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2022			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2022			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2022 - 31. december 2022			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	11	948		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	1	70		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	12	1.018		
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiftens størrelse er bestemt dels af boligens areal og dels af renoveringsomkostninger i forbindelse med byfornyelse				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1979			
D2	Ejendommens opførelsesår	1875/1900/1901			
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.750.000		23.330
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.295.391		6.184
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			27
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			421
H2	Erhvervslejeindtægter			13
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	5	-340	16
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			15.603
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.704
K3	Teknisk andelsværdi			19.307



ABF Havehuset

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	20	22	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	56	405	-2
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	76	427	37
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			43
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	261	267	273

