

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

CVR-nummer: 66671119

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2024

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Havehuset.....	24



ABF Havehuset

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. april 2024

Forretningsførere

Erik Søndergaard Mouridsen

Karl Møller

Sofie Bjerre Nielsen

Stine Lassen



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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 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 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 15. april 2024

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

Forretningsførere

Erik Søndergaard
Mouridsen
Stine Lassen
Sofie Bjerre Nielsen
Karl Møller

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 2023.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



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 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 2023

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere.....	448.494	434.928
2 Indtægter, udlejning.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter.....	58.163	64.479
Indtægter i alt.....	519.305	512.055
4 Ejendomsskat og forsikringer.....	(108.874)	(105.156)
5 Forbrugsafgifter.....	(66.021)	(76.172)
6 Vedligeholdelse, løbende.....	(31.825)	(39.199)
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(30.437)	2.360
8 Salgsomkostninger.....	(2.144)	(6.050)
9 Administrationsomkostninger.....	(44.713)	(93.787)
10 Øvrige foreningsomkostninger.....	(16.072)	(10.674)
Omkostninger i alt.....	(300.086)	(328.678)
Resultat før finansielle poster.....	219.219	183.377
11 Finansielle indtægter.....	6.818	0
12 Finansieringsomkostninger.....	(153.169)	(167.583)
Finansiering i alt.....	(146.351)	(167.583)
Årets resultat.....	72.868	15.794
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	100.000	100.000
Anvendelse af hensættelser.....	(30.437)	0
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	3.305	(84.206)
Resultatdisponering i alt.....	72.868	15.794
Likviditetsresultat:		
Årets resultat.....	72.868	15.794
Betalte prioritetsafdrag.....	(264.900)	(258.818)
Amortiseringsfradrag.....	5.728	5.827
Likviditetsresultat i alt.....	(186.304)	(237.197)



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
 AKTIVER

	2023	2022
13 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
Anlægsaktiver	9.438.377	9.438.377
14 Andre tilgodehavender	7.127	8.768
Tilgodehavender i alt	7.127	8.768
15 Likvide beholdninger	1.711.417	1.899.904
Omsætningsaktiver	1.718.544	1.908.672
AKTIVER	11.156.921	11.347.049



ABF Havehuset

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	647.737	647.737
Overført resultat m.v.....	(826.577)	(1.016.525)
	(178.840)	(368.788)
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.959.607	2.146.251
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.218.703	4.149.140
Andre reserver i alt.....	6.178.310	6.295.391
Egenkapital	5.999.470	5.926.603
16 Prioritetsgæld	5.051.524	5.085.086
17 Deposita	1.200	1.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.052.724	5.086.286
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	36.507	262.117
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.412	19.999
19 Øvrig anden gæld	16.068	19.568
20 Varmeregnskab	22.740	32.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	104.727	334.160
Gældsforpligtelser.....	5.157.451	5.420.446
PASSIVER	11.156.921	11.347.049

- 21 Eventualposter mv.
- 22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 23 Beregning af andelsværdi
- 24 Hensættelser til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen
- 25 Bestyrelsesansvarsforsikring



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Saldo primo	647.737	647.737
Andelsindskud	647.737	647.737
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(1.016.526)	81.801
Overført til andre reserver	0	(1.014.120)
Overført fra andre reserver	186.644	0
Rest årets resultat	3.305	(84.206)
Overført resultat m.v.	(826.577)	(1.016.525)
Egenkapital før andre reserver	(178.840)	(368.788)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	2.146.251	1.132.131
Årets tilgang	0	1.014.120
Årets afgang	(186.644)	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.959.607	2.146.251
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	4.149.140	4.049.140
Årets tilgang	100.000	100.000
Årets afgang	(30.437)	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.218.703	4.149.140
EGENKAPITAL	5.999.470	5.926.603



NOTER

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	412.494	398.928
P-plads andelshavere.....	36.000	36.000
Indtægter, andelshavere i alt.....	448.494	434.928
2 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	12.648	12.648
Indtægter, udlejning i alt.....	12.648	12.648
3 Øvrige indtægter		
Gebyr ved salg	2.000	4.000
Tilskud rente og bidragsbetaling	15.635	21.716
Tilskud afdrag	40.528	38.763
Øvrige indtægter i alt	58.163	64.479
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	83.085	80.821
Forsikring.....	25.789	24.335
Ejendomsskat og forsikringer i alt	108.874	105.156
5 Forbrugsafgifter		
Renovation	19.415	17.710
Vand	25.233	33.333
Varme fællesrum	3.627	4.352
Elforbrug	17.746	20.777
Forbrugsafgifter i alt	66.021	76.172
6 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse	27.658	14.337
Småanskaffelser	4.167	24.862
Vedligeholdelse, løbende i alt	31.825	39.199



NOTER

	2023	2022
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Rør og teknikskabe.....	10.080	0
Genopretning kælder nr. 21	20.357	(2.360)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	30.437	(2.360)
8 Salgsomkostninger		
Annoncer	659	1.398
Kompensation udskudt salg	0	4.652
Kompensation f. ændret afskrivning.....	1.485	0
Salgsomkostninger i alt	2.144	6.050
9 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler m.v.	0	24
IT-udgifter	6.752	2.162
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.875	23.000
Advokathonorar	0	25.000
Honorar varmeregnskab.....	9.086	8.238
Ingeniør eller øvrige honorarer.....	0	35.363
Administrationsomkostninger i alt	44.713	93.787
10 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter m.v.....	11.720	6.432
Kontingent Grundejerforening m.v.	1.800	1.800
Kontingenter ABF	2.552	2.442
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	16.072	10.674
11 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	6.818	0
Finansielle indtægter i alt	6.818	0



NOTER

	2023	2022
12 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter, pengeinstitutter	0	8.644
Gebyrer m.v.....	1.144	734
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	146.297	152.378
Amortisationsfradrag	5.728	5.827
Finansieringsomkostninger i alt	153.169	167.583
13 Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris)		
Kostpris, primo.....	9.438.377	9.438.377
Kostpris i alt	9.438.377	9.438.377
Ejendommen matr. nr. 1229 og 1230, Århus Bygrunde Anskaffelsessum (kostpris) i alt	9.438.377	9.438.377
14 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende andelshavere udligning af fordelingstal	7.127	7.127
Andre tilgodehavende.....	0	121
Tilgodehavende boligafgift	0	1.520
Andre tilgodehavender i alt	7.127	8.768
15 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, foreningskonto 1018315	1.708.182	1.882.989
Nykredit Bank, driftskonto 1017831	3.235	16.915
Likvide beholdninger i alt	1.711.417	1.899.904



NOTER

	2023	2022
16 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	(86.887)	(92.615)
Nykredit opr. 403.800, 9,04% støttet kontantlån	50.260	83.043
Nykredit opr. 1.975.000, 1,424% støttet kontantlån	658	232.775
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(36.507)	(262.117)
Prioritetsgæld i alt	5.051.524	5.085.086
 Kursværdien andrager kr. 4.429.628		
 Restløbetid henholdsvis 25 1/4, 1 1/2 og 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 2023 kr. 3.369.784 . Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.		
17 Deposita		
Deposita	1.200	1.200
Deposita i alt	1.200	1.200
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	6.412	(1)
Revisorhonorar	23.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	29.412	19.999
19 Øvrig anden gæld		
Forudbetalt husleje	1.568	1.568
Udskiftning af låsesystem	14.000	12.000
Mellemregning ved salg af andele	500	6.000
Øvrig anden gæld i alt	16.068	19.568



NOTER

	2023	2022
20 Varmeregnskab		
Indbetalt a/c varme	110.768	112.118
Afholdte varmeudgifter	(88.028)	(79.298)
Varmeregnskab tidl. år	0	(344)
Varmeregnskab i alt	22.740	32.476

21 Eventualposter 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.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev opr. kr. 550.000 disponibelt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 7.436.034 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør kr. 9.438.377.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

23 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (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.



NOTER

	2023	2022
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		(178.840)
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.088.032	
Prioritetsgæld, kursværdi	(4.429.628)	658.404
	<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
		=====

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

	Fordelings tal	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2023	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2023
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
I alt	96,92	14.791.187	14.791.187
	=====	=====	=====



NOTER

2023

2022

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.

24 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen

Vandrør		
Ordinære hensættelser.....	100.000	100.000
Udskiftning vandrør	(10.080)	
Vandrør i alt.....	89.920	100.000
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold		
Hensættelser, primo	4.049.140	3.949.140
Ordinære hensættelser indeværende år	100.000	100.000
Anvendt hensættelser indeværende år	(20.357)	0
Øvrige nyanskaffelser og vedligehold i alt	4.128.783	4.049.140
Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt.....	4.218.703	4.149.140



NOTER

	2023	2022
Vedligeholdelse:		
Diverse:		
Rør & tekniske installationer.....	4.680	8.045
El	2.698	1.818
Vaskekælder.....	6.774	1.769
Maling	170	1.287
Gården.....	1.408	489
Murer	6.875	0
Radon test	2.250	0
Sidebygning.....	1.975	0
Diverse.....	828	929
Vedligeholdelse i alt.....	27.658	14.337
Småanskaffelser:		
Vaskemaskine	0	19.398
Lamper	248	3.480
Arkivskab	0	1.199
Haveredskaber og planter	302	456
Værktøj	28	329
Havemøbler og bålfad	3.589	0
Småanskaffelser i alt.....	4.167	24.862

25 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.		31.12.2023			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2023			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2023 - 31. december 2023			
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	6.178.310		6.069
				%
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			445
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)	-340	16	77
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			15.603
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.628
K3	Teknisk andelsværdi			19.231



ABF Havehuset

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	22	39	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	405	-2	30
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	427	37	61
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			45
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	267	273	279



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Mouridsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Søndergaard Mouridsen
Bestyrelsesmedlem
ID: ac10c555-4954-4f01-a19e-5f769f15fc9d
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 21:09:35
Underskrevet med MitID



Stine Lassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stine Lassen
Bestyrelsesmedlem
ID: 02e5f75a-8fc0-4b1e-8bc2-cf2149057dfb
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 09:24:03
Underskrevet med MitID



Sofie Bjerre Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sofie Bjerre Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: f34ef159-58e0-41a9-be86-a9fd831024f1
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 13:27:36
Underskrevet med MitID



Karl Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karl Magnus Møller
Bestyrelsesmedlem
ID: ab598835-a391-421d-ba09-4accf4a0c672
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 08:56:23
Underskrevet med MitID



Irene Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Irene Madsen
Revisor
ID: 1912f05d-39fc-4552-a080-f13c21da2ba4
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 09:29:27
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ea2b74SR TTY251732567