

A/B Pilehaven

Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2024

Dirigent:

.....

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Nøgletal	18
Beregning af andelsværdi	20
Ikke revideret budget	21

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/B Pilehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 - 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.

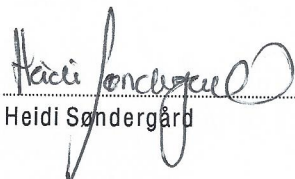
Odense, den 5. marts 2024
Bestyrelse:


Allan Koch
Formand


Mads Tange


Martin Bøg Lauridsen


Thomas Christensen


Heidi Søndergård

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Pilehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Pilehaven for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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 årsregnskabet 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2023 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2023. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. 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.

Odense, den 5. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Sig
statsaut. revisor
mne34110

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	A/B Pilehaven
Adresse, postnr. by	Fridasholmvej 101-143, Seden, 5240 Odense NØ
CVR-nr.	32 85 08 63
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Allan Koch, Formand Mads Tange Martin Bøg Lauridsen Thomas Christensen Heidi Søndergård
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
	Indtægter			
2	Boligafgift	702.729	699.727	681.555
3	Øvrige indtægter	9.000	0	16.875
	Indtægter i alt	<u>711.729</u>	<u>699.727</u>	<u>698.430</u>
	Omkostninger			
4	Renholdelse	-1.749	0	-2.068
5	Ejendomsomkostninger	-129.956	-136.380	-135.796
6	Vedligeholdelsesomkostninger	-41.179	-70.000	-46.417
7	Administrationsomkostninger	-39.246	-34.750	-37.115
8	Øvrige foreningsomkostninger	-15.998	-14.500	-11.269
	Omkostninger i alt	<u>-228.128</u>	<u>-255.630</u>	<u>-232.665</u>
	Resultat før finansielle poster	483.601	444.097	465.765
9	Finansielle indtægter	8.891	0	0
10	Finansielle omkostninger	-110.084	-109.995	-113.125
	Årets resultat	<u>382.408</u>	<u>334.102</u>	<u>352.640</u>
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	130.000	130.000	130.000
	Overført restandel af årets resultat	252.408	-130.000	222.640
	Disponeret i alt	<u>382.408</u>	<u>334.102</u>	<u>352.640</u>
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	382.408	334.102	352.640
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	4.298	4.298	4.298
	Årets prioritetsafdrag	-283.716	-157.472	-157.252
	Likviditetsresultat i alt	<u>102.990</u>	<u>180.928</u>	<u>199.686</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
11	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	19.374.725	19.374.725
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.374.725</u>	<u>19.374.725</u>
12	Likvide midler	782.542	689.234
	Omsætningsaktiver i alt	<u>782.542</u>	<u>689.234</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>20.157.267</u></u>	<u><u>20.063.959</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	3.716.000	3.716.000
	Overført resultat	7.182.040	6.929.632
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>10.898.040</u>	<u>10.645.632</u>
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	390.000	260.000
		<u>390.000</u>	<u>260.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.288.040</u>	<u>10.905.632</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	8.693.072	8.974.126
		<u>8.693.072</u>	<u>8.974.126</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	152.678	157.472
	Forudbetalt boligafgift	10.820	10.404
14	Anden gæld	12.657	16.325
		<u>176.155</u>	<u>184.201</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.869.227</u>	<u>9.158.327</u>
	PASSIVER I ALT	<u>20.157.267</u>	<u>20.063.959</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Eventualforpligtelser
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Nøgletal
- 18 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	3.716.000	6.929.632	260.000	10.905.632
Reserveret til vedligeholdelse jf. resultatdisponering	0	0	130.000	130.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	252.408	0	252.408
Egenkapital 31. december 2023	<u>3.716.000</u>	<u>7.182.040</u>	<u>390.000</u>	<u>11.288.040</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Pilehaven for 2023 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, oplysning om andelens værdi, samt de krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2023 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 28. marts 2023.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetslån) samt negative renter vedrørende indestående i bank.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

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.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat" vises opsplittet på flere poster af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld med fradrag af ikke-likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretaget amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
2 Boligafgift			
Boligafgift	702.729	699.727	681.555
	<u>702.729</u>	<u>699.727</u>	<u>681.555</u>
3 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg	8.000	0	16.875
Gebyr udeblivelse arbejdsdag	1.000	0	0
	<u>9.000</u>	<u>0</u>	<u>16.875</u>
4 Renholdelse			
Hækkeplanter	0	0	900
Plænegræs og arbejdsdag	1.749	0	1.168
	<u>1.749</u>	<u>0</u>	<u>2.068</u>
5 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskat	103.380	103.380	103.380
Forsikring	26.576	33.000	32.416
	<u>129.956</u>	<u>136.380</u>	<u>135.796</u>
6 Vedligeholdelsesomkostninger			
Diverse vedligeholdelse	7.796	50.000	11.694
Udskiftning stophaner	0	0	15.148
Udskiftning af varmevekslere	0	20.000	15.000
Energimærke	12.850	0	0
Vedligeholdelse taghætte og overdækning	20.533	0	4.575
	<u>41.179</u>	<u>70.000</u>	<u>46.417</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	Budget 2023 (ikke revideret)	2022
7 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssige assistance	15.980	15.000	14.581
Anden regnskabsmæssig assistance	3.000	0	5.000
Kontorartikler	4.326	2.000	790
Telefongodtgørelse	5.400	5.400	5.400
Bestyrelsesgodtgørelse	7.850	7.350	7.350
Hjemmeside	658	1.000	657
Nets	596	2.500	2.018
Gebyr bank	1.436	1.500	1.319
	<u>39.246</u>	<u>34.750</u>	<u>37.115</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	4.910	4.500	4.269
Repræsentation	0	2.000	636
Julehygge	984	0	1.480
Nyanskaffelser	0	3.000	0
ABF kontingent	5.104	5.000	4.884
Juridsk bistand salg af andel	5.000	0	0
	<u>15.998</u>	<u>14.500</u>	<u>11.269</u>
9 Finansielle indtægter			
Renteindtægter	3.160	0	0
	<u>3.160</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kursgevinst</i>			
Kursgevinst ved ekstraordinært afdrag på gæld	5.731	0	0
	<u>5.731</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.891</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	105.786	105.697	106.783
Renteudgift bank	0	0	2.044
Kurstab og låneomkostninger	4.298	4.298	4.298
	<u>110.084</u>	<u>109.995</u>	<u>113.125</u>
11 Materielle anlægsaktiver			
kr.			Grunde og bygninger
Kostpris1. januar			<u>19.374.725</u>
Kostpris31. december			<u>19.374.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>19.374.725</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019			<u>23.600.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
12 Likvide midler		
Arbejdernes Landsbank 0542625, vedligeholdelse	438.142	355.993
Arbejdernes Landsbank 0244454, driftskonto	<u>344.401</u>	<u>333.241</u>
	<u>782.543</u>	<u>689.234</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Prioritetsgæld

kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi 2023	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2022
1. Nykredit Realkredit, nom. 4.762.000 kr.	28.956	283.716	4.039.509	152.678	3.964.487	4.329.655
2. Nykredit Realkredit, nom. 4.918.000 kr.	76.229	0	4.918.000	0	3.543.419	4.918.000
Obligationsrenter	601	0	0	0	0	0
Amortiseret kurstab	0	0	-111.759	0	0	-116.057
Langfristede gældsforpligtelser	105.786	283.716	8.845.750	152.678	7.507.906	9.131.598
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			152.678			157.472

Lån nr. 1: Rentetilpasningslån med en restløbetid på 26 år, med en aktuel rente på 0,14 %. Næste rentetilpasning er april 2025.

Lån nr. 2: Obligationslån med restløbetid på 26,25 år, med en rente på 1,00 %. Afdragsfrit frem til april 2030.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
14 Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	7.657	14.581
Øvrige skyldige omkostninger	5.000	1.744
	<u>12.657</u>	<u>16.325</u>

15 Eventualforpligtelser

Hvis foreningen opløses efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. er der en forpligtelse over for Statens Administration på i alt 12.329.665 kr. pr. 31. december 2023.

Andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring hos Gjensidige Forsikring. Ifølge forsikringsbetingelserne dækker ansvarsforsikringen med 250.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 500.000 kr. pr. forsikrings år. For nærmere information vedrørende undtagelser mv. henvises til forsikringsbetingelserne, som kan gennemlæses hos andelsboligforeningens bestyrelse.

Foreningens betalte grundskyld/ejendomsskat for årene 2022 og 2023 er baseret på foreløbige grundskyldsberegninger og kan ved de endelige fastsættelser blive reguleret.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve med en hovedstol på nominelt 4.918.000 kr. og 4.762.000 kr. til sikkerhed for lån i Nykredit Realkredit.

Øvrige oplysninger:

- Vedrørende vedligeholdelsesplaner for ejendommene er der planlagt følgende, dog efter behov:

- Udskiftning af undertage samt tagsten i 2041 - pris ca. 3.000.000 kr.
- Maling af carporte i år 2025+2030 - pris ca. 40.000 kr.
- Maling af gavle i år 2027 150.000 kr.
- Maling af huse i år 2034 - pris ca. 350.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Pilehaven 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 § 3 i bekendtgørelse nr. 1333 af 11. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2023		2022	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	22	2.086	22	2.086
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	22	2.086	22	2.086

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			x	
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?				x
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3):				

Foreningens stiftelsesår (D1)	1989
Ejendommens opførelsesår (D2)	1989

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?			X
		Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?		x	
		kr.	kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	23.600.000		11.314
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	390.000		187
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		1,65	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?	x	
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmer m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		x
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		x

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2023	2022	2021
Boligafgift (H1)	340	327	327
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	183	169	167
Andelsværdi (K1)	7.394	7.232	7.001
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	3.877	4.060	4.229
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	<u>11.271</u>	<u>11.292</u>	<u>11.230</u>
Vedligeholdelse, løbende (M1)	20	22	15
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	<u>20</u>	<u>22</u>	<u>15</u>
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	<u>54</u>	<u>53</u>	<u>52</u>
Årets afdrag (R)	<u>136</u>	<u>75</u>	<u>75</u>
Beregnete nøgletal for foreningen %	2023	2022	2021
Renholdelse	0,3	0,4	0,2
Ejendomsomkostninger	21,2	27,0	24,8
Vedligeholdelsesomkostninger	6,7	9,2	6,3
Administrationsomkostninger	6,4	7,4	6,6
Øvrige foreningsomkostninger	2,6	2,2	7,8
Finansielle poster, netto	16,5	22,5	22,8
Afdrag	46,3	31,3	31,5
	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)	
Egenkapital ifølge årsregnskabet	11.288.040
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-390.000
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-111.759
Andelsværdi	<u>10.786.281</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>2,9027</u>
--------------------------------------	---------------

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020, og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

kr.

Egenkapital ifølge årsregnskabet		11.288.040
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-390.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-19.374.725	
Offentlig ejendomsvurdering	<u>23.600.000</u>	4.225.275
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.845.750	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-7.507.906</u>	1.337.844
Reduktion kursregulering		<u>-1.037.000</u>
Andelsværdi		<u>15.424.159</u>

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>4,1507</u>
--------------------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 2023)

4,0595

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type 83, 12 stk. a 153.400 kr. - Fridasholmvej 105, 109, 113, 117, 121, 125, 127, 129, 131, 133, 137 og 141	12	153.400	1.840.800	636.724	7.640.689
Type 109, 10 stk. a 187.520 kr. - Fridasholmvej 101, 103, 107, 111, 115, 119, 123, 135, 139 og 143	10	187.520	<u>1.875.200</u>	778.347	<u>7.783.470</u>
			<u>3.716.000</u>		<u>15.424.159</u>

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2024

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2024	Realiseret 2023
Indtægter		
<i>Boligafgift</i>		
Boligafgift	723.115	702.729
Gebyr ved salg af andele	0	9.000
Indtægter i alt	<u>723.115</u>	<u>711.729</u>
Omkostninger		
Plænegræs og arbejdsdag	-2.000	-1.749
<i>Ejendomsomkostninger</i>		
Ejendomsskat	-57.565	-103.380
Forsikring	-27.000	-26.576
<i>Vedligeholdelsesomkostninger</i>		
Diverse vedligeholdelse	-50.000	-7.796
Energimærke	0	-12.850
Vedligeholdelse taghætte og overdækning	0	-20.533
<i>Administrationsomkostninger</i>		
Revision og regnskabsmæssige assistance	-16.000	-15.980
Anden regnskabsmæssig assistance	0	-3.000
Kontorartikler	-3.000	-4.326
Telefongodtgørelse	-5.400	-5.400
Bestyrelseshonorar	-7.850	-7.850
Hjemmeside	-1.000	-658
Nets	-1.000	-596
<i>Øvrige foreningsomkostninger</i>		
Møder og generalforsamling	-5.000	-4.910
Julehygge	-1.000	-984
ABF kontingent	-5.200	-5.104
Gebyr bank	-1.500	-1.436
Juridisk bistand, salg af andel	0	-5.000
Omkostninger i alt	<u>-183.515</u>	<u>-228.128</u>
Resultat før finansielle poster	539.600	483.601
<i>Finansielle indtægter</i>		
Renteindtægter	0	3.160
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Prioritetsrenter og bidrag	-105.697	-105.786
Kurstab og låneomkostninger	-4.298	-4.298
Andre finansielle indtægter og omkostninger	0	5.731
Finansielle poster i alt	<u>-109.995</u>	<u>-101.193</u>
Årets resultat	<u>429.605</u>	<u>382.408</u>
Resultatdisponering		
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	130.000	130.000
Overført restandel af årets resultat	299.605	252.408
Disponeret i alt	<u>429.605</u>	<u>382.408</u>
Likviditetsresultat		
Årets resultat	429.605	382.408
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	4.298	4.298
Årets prioritetsafdrag	-152.678	-283.716
Likviditetsresultat i alt	<u>281.225</u>	<u>102.990</u>