

CLAUS CARLSEN

STATSAUTORISERET

REVISIONSAMPARTSSELSKAB

Sildeballe 3

8305 Samsø

CVR-nr. 30 55 35 35

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS

Viemosevej 64 A-D, Rødovre

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 06 43 69

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet	3
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	11
Andelsværdi	15
Nøgletalsoplysninger i hht. Bekg. nr. 1539 af 16/12 2013.	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 11. marts 2024

Bestyrelse



Niels Steenberg
formand



Finn Lindgaard
Kasserer



Ann Mortensen



Mikkel B. Olsen



Kim Mundtesen

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS
Viemosevej 64 A-D
Rødovre

CVR-nr.: 29 06 43 69
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.568.055
Andelshavere: 16

Ejendommen

Matrikelnr: 13 ai og del af matr. nr. 13c. Islev by, Islev

Bestyrelse

Niels Steenberg
Finn Lindgaard
Ann Mortensen
Mikkel B. Olsen
Kim Mundtesen

Revisor

Claus Carlsen, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Sildeballe 3
8305 Samsø

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor
Tlf. 51 32 98 02
E-mail: CC@carlsenrevision.dk

Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS for regnskabsåret 2023, omfattende , resultatopgørelse, balance, regnskabspraksis, noter og andelsværdi. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion

Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

pådisse 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 virksomhedens 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 virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 11. marts 2024

Claus Carlsen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18573

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Boligafgift	1.123.200	1.123
1 Andre indtægter	98.863	36
Indtægter i alt	1.222.063	1.159
Ejendomsskat	-83.791	-84
El kælder og udendørsarealer	-16.365	-13
Renovation	-52.496	-49
Rottebekæmpelse	-1.843	-2
2 Vedligeholdelsesomkostninger	-41.009	-147
3 Administrationsomkostninger	-38.612	-53
Forsikring	-39.327	-40
Driftsomkostninger i alt	-273.443	-388
Resultat før finansielle poster	948.620	771
4 Finansielle indtægter	14.061	0
5 Andre finansielle omkostninger	-609.991	-623
Finansielle poster netto	-595.930	-623
Årets resultat	352.690	148
Foreningens likviditetsmæssige resultat:		
Overføres til næste år	352.690	148
I alt	352.690	148

Balance

Aktiver		31/12 2023	31/12 2022
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
6	Ejendom	13.585.039	13.585
	(Offentlig ejendomsvurdering kr. 24.900.000)		
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.585.039	13.585
	Aktier	54.120	41
	Finansielle anlægsaktiver i alt	54.120	41
	Anlægsaktiver i alt	13.639.159	13.626
Omsætningsaktiver			
	Varmeregnskab	0	7
	Tilgodehavender i alt	0	7
	Likvide beholdninger	1.936.607	1.565
	Omsætningsaktiver i alt	1.936.607	1.572
	Aktiver i alt	15.575.766	15.198

Balance

Passiver		31/12 2023	31/12 2022
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
7	Andelskapital	2.568.055	2.568
8	Overført resultat	1.335.936	983
	Egenkapital i alt	3.903.991	3.551
Hensatte forpligtelser			
	Hensat til vedligeholdelse	160.000	160
	Hensatte forpligtelser i alt	160.000	160
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	11.440.000	11.440
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.440.000	11.440
	Varmeregnskab	44.270	0
11	Anden gæld	27.505	47
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.775	47
	Gældsforpligtelser i alt	11.511.775	11.487
	Passiver i alt	15.575.766	15.198
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		
14	Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (i tilpasset form) for foreninger m.m., der er omfattet af regnskabsklasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og husleje

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2023.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter skatter og forsikringer samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

Kreditforeningsydelse

Efter foreningens vedtægter opkræves boligafgifter opdelt på beløb til dækning af fællesomkostninger og beløb til dækning af kreditforeningsydelse. Som følge heraf indgår de samlede ydelser på prioritetslån i resultatopgørelsen. Afdragsdelen af ydelsen modposteres på egenkapitalen. Eventuelt indekseringsbeløb på realkreditlån vises derimod ikke i resultatopgørelsen, men modregnes på afdragskontoen under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser er foretaget i henhold til vedtægterne og generalforsamlingsbeslutning. Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelse af ejendommen.

Beløbet indregnes som reservation under egenkapitalen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter og tidspunktet for afholdelse heraf.

Beløbet indgår ikke ved opgørelsen af beregninger af andelskroneværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til restgælden ved udgangen af regnskabsåret.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1. Andre indtægter		
Indbetalt fra advokat m.v.	28.519	36
Korrektion vedr. varme/vandregnskab	70.344	0
	<u>98.863</u>	<u>36</u>
2. Vedligeholdelsesomkostninger		
Blikkenslager	0	1
Varmeanlæg service	15.985	26
Redskaber og maskiner	3.142	4
Have/vej	2.909	18
Småting vedr. have	0	4
Udvendig vedligeholdelse	12.354	53
Indvendig vedligeholdelse	2.453	13
Varmemålere	0	24
Diverse havedag	3.413	3
Småting vedr. kælder	753	1
	<u>41.009</u>	<u>147</u>
3. Administrationsomkostninger		
Kontingenter	3.712	4
Telefontilskud	11.850	20
Kontorartikler og porto	1.016	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.777	4
Revision og anden assistance	17.700	17
Bankgebyrer	87	0
Konsulentbistand	0	5
Internet og webhotel	1.470	3
	<u>38.612</u>	<u>53</u>
4. Finansielle indtægter		
Renter, Nykredit	14.061	0
	<u>14.061</u>	<u>0</u>

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	0	6
Renter Nykreditlån. Nom kr. 11.440.000	40.040	42
Renter af Swapaftale	582.881	582
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	-12.930	-7
	<u>609.991</u>	<u>623</u>

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

	Ejendom kr.
Kostpris 1. januar 2023	13.585.039
Tilgang vinduer	0
Kostpris 31. december 2023	13.585.039
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	13.585.039
Offentlig ejendomsværdi	38.271.000

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
7. Andelskapital		
Andelskapital 1. januar 2023	2.568.055	2.568
	2.568.055	2.568
8. Overført resultat		
Saldo 1. januar 2023	983.246	835
Årets overførte overskud eller underskud	352.690	148
	1.335.936	983
9. Hensat til vedligeholdelse		
Saldo 1. januar 2023	160.000	160
	160.000	160

Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser af ejendommen.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis. (side 9)

Noter

10. Gæld til realkreditinstitutter

Den anførte restgæld ved årets udgang er pantebrevsrestgæld.

Tinglyst Hovedstol	Rest Løbetid	Restgæld 1/1 2023	Afdrag i årets løb	Restgæld 31/12 2023	Restgæld 31/12 2022
11.440.000	14,5	11.440.000	-	11.440.000	11.440.000
		11.440.000	-	11.440.000	11.440.000
Kontantværdi af indekseret obligationsrestgæld ved årets udgang				11.440.000	11.485.760

11. Anden gæld

Andre skyldige poster	17.000	17
Afregning efter salg	10.505	30
	<u>27.505</u>	<u>47</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.440 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.585 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Foreningen har indgået en renteswapforpligtelse.

Foreningen afgiver variabel rente Cibor 3M og betaler 5,1% fast rente. Renteswapaftalen udløber den 30/6 2038.

14. Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020

Ejendommen blev den 16/6 måned 2020 vurderet af ejendomsmægler til en kontant handelsværdi som udlejningsejendom på t. kr. 32.510. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.

Foreningen har på generalforsamling 16/6 2020 besluttet at fastfryse andelsværdien.

Andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 a (Anskaffelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, da beregningen ikke har relevans.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 b (Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		3.903.991
Regulering vedr. ejendomsværdien:		
Ejendommens handelsværdi 16/6 2020.	32.510.000	
Bogført værdi af ejendom	<u>13.585.039</u>	18.924.961
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	11.440.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	<u>11.212.687</u>	227.313
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2021 jf. Nykredit		<u>-3.336.194</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>19.720.071</u>

Beregnet andelsværdi efter §5 stk. 2. b pr. 31. december 2023 pr.andelskrone udgør 7,6790 kr.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2. c (Offentlig kontant ejendomsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		3.903.991
Regulering vedr. ejendomsværdien:		
Offentlig kontant ejendomsværdi 1. januar 2023	38.271.000	
Bogført værdi af ejendom	<u>-13.585.039</u>	24.685.961
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	11.440.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	<u>11.212.687</u>	22.652.687
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2021 jf. Nykredit		<u>-3.336.194</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>47.906.445</u>

Andelsværdi

Andelsværdi for det kommende regnskabsår.

Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2024 fastsat til 7,6790 kr. pr. andelskrone.

Foreningens seneste valuarvurdering er dateret den 16/6 2020.

Bestyrelsen vil stille forslag om at anvende reglerne i lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 3, hvorved boligforeningen "fastfryser" ejendomsværdien på baggrund af en vurdering foretaget før 1/7 2020.

Oprindeligt indskud pr. andel er kr. 160.503,43

Andelsværdi pr. bolig for 2024 - 1.232.505,99 kr. Valuarvurdering

Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2023 - 1.238.316,22 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2022 - 879.944,11 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2021 - 810.847,38 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2020 - 360.651,25 kr.
Gældende værdi pr. 12. oktober 2019 pg. forældelse af vurdering	2019 - 472.361,69 kr.
Godkendt på generalfors. mars 2019 baseret på valuar vurdering	2019 - 906.667,94 kr.
Godkendt på ekstra.ord. generalfors. april 2018 baseret på valuar vurdering	2018 - 909.251,93 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2018 - 465.299,50 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2017 - 417.308,97 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2016 - 804.122,28 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2015 - 434.964,35 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2014 - 639.124,74 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2013 - 804.282,79 kr.
Godkendt på ekstra.ord. generalfors. 12/11-12 baseret på valuar vurdering	2012 - 804.282,68 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2011 - 522.759,00 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2010 - 760.571,00 kr.

Nøgletalsoplysninger iht. Bek. nr 1359 §3

1. Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

		Antal	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	16	1.296
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kælder, garage mv.	0	0
B6	I alt	16	1.296

	Sæt kryds	Boligens areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

		JA	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er for foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.510.000		25.085
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	160.000		123
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien			0,49

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

Nøgletalsoplysninger ihht. Bek. nr 1359 §3

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. andels- m2 pr. år.
H1	Boligafgift	867
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (Før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (Sidste 3 år)	-72,62	114,47	272,14

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	15.216
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.419
K3	Teknisk andelsværdi	22.635

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr. m2)	158	113	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	148	0	0
M3	Vedligeholdelse, I alt (kr. Pr. m2)	306	113	32

4. Finansielle forhold

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,59

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (Sidste 3 år)	-	-	-

Andelboligforeningen Viemosehus - Budget 2024

Drift i kr.

	Realiseret 2022	Budget 2023	Realiseret 2023	Budget 2024	Budget 2025
Indtægter					
Boligafgifter	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.152.000
+ kr. 150 pr. måned fra 1/5				19.200	
Andre indtægter incl. Refusion fra nabo	35.545	35.000	98.863	29.000	35.000
	1.158.745	1.158.200	1.222.063	1.171.400	1.187.000
Udgifter					
Ejendomskatter og afgifter					
Grundskyld	-83.791	-83.791	-83.791	-86.138	-90.229
Renovation	-49.171	-52.496	-52.496	-55.336	-56.443
Rottebekæmpelse	-2.092	-1.843	-1.843	-1.019	-1.039
Forsikringer	-40.144	-41.348	-39.327	-40.507	-41.317
El-arealer	-13.366	-16.708	-16.365	-20.456	-20.865
Administration	-35.472	-36.536	-20.912	-21.539	-21.970
Revision og årsrapportudarbejdelse	-17.325	-17.845	-17.700	-18.231	-18.596
	-241.361	-250.567	-232.434	-243.226	-250.459
Omkostninger før vedligeholdelse					
Ordinær reparation og vedligeholdelse	-145.871	-100.000	-41.009	-100.000	-100.000
Hensat vedligeholdelses projekter	-	-	-	-	-
	-387.232	-350.567	-273.443	-343.226	-350.459
	771.513	807.633	948.620	828.174	836.541
Resultat før finansieringsudgifter					
Finansieringsudgifter					
Renteindtægter:	-	-	-	-	-
Renteudgifter:					
Renter realkredit	-41.490	-420.992	-40.040	-42.000	-42.000
Kursregulering af værdipapirer	6.780	-	12.930	-	-
Renter swap	-582.058	-162.448	-582.881	-580.921	-580.921
Andre renter m.v.	-6.385	-	14.061	19.000	19.000
	-623.153	-583.440	-595.930	-603.921	-603.921
	148.360	224.193	352.690	224.253	232.620
Resultat før prioritetsafdrag					
Prioritetsafdrag	-	-	-	-	-
Udtræk af obligationsbeholdning	-	-	-	-	-
	148.360	224.193	352.690	224.253	232.620
Budget overskud/- = underskud					

Status ultimo i 1.000 kr

Aktiver

Ejendom
Installationer

Obligationer
Aktier

Andre tilgodehavender

Likvide beholdninger

Aktiver i alt

Kapital

Hensættelse

Prioritetsgæld
Lån 11.440.000
Indekslån

Andre kreditorer

Andelsværdi 1.000 Kr.

Kapital

Bygning:
Valuarvurdering
Regnskabsmæssig værdi

Prioritetsgæld
Kontantværdi
Restgæld

Swap

Andelsværdi pr. lejlighed

	Realiseret 2022	Budget 2023	Realiseret 2023	Budget 2024	Budget 2025
Aktiver					
Ejendom	13.585	13.585	13.585	13.585	13.585
Installationer	-	-	-	-	-
Obligationer	-	-	-	-	-
Aktier	41	41	54	41	41
Andre tilgodehavender	7	-	-	-	-
Likvide beholdninger	1.565	1.789	1.937	2.161	2.469
Aktiver i alt	15.198	15.415	15.576	15.787	16.095
Kapital	3.551	3.768	3.904	4.140	4.448
Hensættelse	160	160	160	160	160
Prioritetsgæld	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Lån 11.440.000	-	-	-	-	-
Indekslån	-	-	-	-	-
Andre kreditorer	47	47	72	47	47
	15.198	15.415	15.576	15.787	16.095
Andelsværdi 1.000 Kr.	-	-	-	-	-
Kapital	3.551	3.768	3.904	4.140	4.448
Bygning:					
Valuarvurdering	32.510	32.510	32.510	32.510	32.510
Regnskabsmæssig værdi	-13.585	-13.585	-13.585	-13.585	-13.585
Prioritetsgæld	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Kontantværdi	-11.402	-11.440	-11.212	-11.440	-11.440
Restgæld	-	-	-	-	-
Swap	-2.700	-2.700	-3.336	-2.700	-2.700
	19.814	19.993	19.721	20.365	20.673
Andelsværdi pr. lejlighed	1.238.316	1.249.563	1.232.504	1.272.828	1.292.055

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- -prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.510.000		25.085
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	160.000		123
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien			0,49

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels- m2 pr. år.
H1	Boligafgift	867

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	15.216
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.419
K3	Teknisk andelsværdi	22.635

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,59

