

CLAUS CARLSEN

STATSAUTORISERET
REVISIONSAMPARTSSELSKAB

Sildeballe 3

8305 Samsø

CVR-nr. 30 55 35 35

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS

Viemosevej 64 A-D, Rødovre

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 29 06 43 69

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet	3
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	11
Andelsværdi	15
Nøgletaloplysninger i hht. Bekg. nr. 1539 af 16/12 2013.	17

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
Katja Termote
Nikolaj Viborg
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS.

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

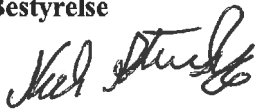
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 28. marts 2023

Bestyrelse



Niels Steenberg
formand



Finn Lindgaard
Kasserer



Katja Termote

Nikolaj Viborg



Kim Mundtesen



Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS for regnskabsåret 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

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.

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 28. marts 2023

Claus Carlsen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18573

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Boligafgift	1.123.200	1.123
Andre indtægter	35.545	33
Indtægter i alt	1.158.745	1.156
Ejendomsskat	-83.791	-84
El kælder og udendørsarealer	-13.366	-13
Renovation	-49.171	-44
Rottebekæmpelse	-2.092	-2
1 Vedligeholdelsesomkostninger	-145.871	-396
2 Administrationsomkostninger	-52.797	-49
Forsikring	-40.144	-33
Driftsomkostninger i alt	-387.232	-621
Resultat før finansielle poster	771.513	535
3 Andre finansielle omkostninger	-623.153	-629
Finansielle poster netto	-623.153	-629
Årets resultat	148.360	-94
Foreningens likviditetsmæssige resultat:		
Overføres til næste år	148.360	-94
I alt	148.360	-94

Balance

Aktiver		31/12 2022	31/12 2021
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Ejendom (Offentlig ejendomsvurdering kr. 24.900.000)	13.585.039	13.585
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.585.039	13.585
	Aktier	41.190	34
	Finansielle anlægsaktiver i alt	41.190	34
	Anlægsaktiver i alt	13.626.229	13.619
Omsætningsaktiver			
	Varmeregnskab	6.919	0
	Tilgodehavender i alt	6.919	0
	Likvide beholdninger	1.565.303	1.455
	Omsætningsaktiver i alt	1.572.222	1.455
	Aktiver i alt	15.198.451	15.074

Balance

Passiver		31/12 2022	31/12 2021
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Andelskapital	2.568.055	2.568
6	Overført resultat	983.246	835
	Egenkapital i alt	3.551.301	3.403
Hensatte forpligtelser			
	Hensat til vedligeholdelse	160.000	160
	Hensatte forpligtelser i alt	160.000	160
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	11.440.000	11.440
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.440.000	11.440
	Varmeregnskab	0	37
9	Anden gæld	47.150	34
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.150	71
	Gældsforpligtelser i alt	11.487.150	11.511
	Passiver i alt	15.198.451	15.074
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		
12	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 regnskabs klasse 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

1. Som konsekvens af Erhvervsstyrelsen har truffet beslutning om, at foreningen ikke regnskabsmæssigt kan anvende den offentlig vurdering som værdiansættelse af ejendommen har foreningen besluttet fremover at anvende kosprisen. Ændringen af regnskabspraksis skal ses i sammenhænge med at foreningen har valgt at anvende reglerne om fastholdelse af værdien jf. andelsboligforeningsloven § 5. stk 3.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat med 74 t.kr. Balancesummen formindskes med forøges med 11.028 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2022 forøges tilsvarende. Ændringen er indregnet primo regnskabsåret og sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 2022.

Ejendomsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Vedligeholdelsesomkostninger		
Blikkenslager	1.219	0
Varmeanlæg service	25.734	19
Redskaber og maskiner	3.671	0
Have/vej	17.681	18
Småting vedr. have	3.650	3
Udvendig vedligeholdelse	53.194	46
Indvendig vedligeholdelse	13.238	0
Varmemålere	23.823	81
Diverse havedag	2.663	2
Småting vedr. kælder	998	0
Forsikringskader	0	35
Vedligeholde, Løbende ordinær	145.871	204
Udskiftning af 3 nye fyr	0	192
Vedligeholdelse, Genopretning og renovering	0	0
	145.871	396
2. Administrationsomkostninger		
Kontingenter	3.552	3
Telefontilskud	19.750	19
Kontorartikler og porto	65	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.323	2
Gaver og blomster	0	1
Revision og anden assistance	17.325	17
Småanskaffelser	0	5
Bankgebyrer	68	0
Konsulentbistand	5.000	0
Internet og webhotel	2.714	2
	52.797	49

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	6.385	7
Renter Nykreditlån. Nom kr. 11.440.000	41.490	40
Renter af Swapaftale	582.058	583
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	-6.780	-1
	<u>623.153</u>	<u>629</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom kr.</u>
Kostpris 1. januar 2022	13.585.039
Tilgang vinduer	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>13.585.039</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>13.585.039</u>
Offentlig ejendomsværdi	<u>24.900.000</u>

5. Andelskapital

	<u>31/12 2022 kr.</u>	<u>31/12 2021 t.kr.</u>
Andelskapital 1. januar 2022	2.568.055	2.568
	<u>2.568.055</u>	<u>2.568</u>

6. Overført resultat

	<u>31/12 2022 kr.</u>	<u>31/12 2021 t.kr.</u>
Saldo 1. januar 2022	834.886	929
Årets overførte overskud eller underskud	<u>148.360</u>	<u>-94</u>
	<u>983.246</u>	<u>835</u>

7. Hensat til vedligeholdelse

	<u>31/12 2022 kr.</u>	<u>31/12 2021 t.kr.</u>
Saldo 1. januar 2022	160.000	160
	<u>160.000</u>	<u>160</u>

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

Der henvises til anvendt regnskabspraksis. (side 9)

Noter

8. Gæld til realkreditinstitutter

Den anførte restgæld ved årets udgang er pantebrevsrestgæld.

Tinglyst Hovedstol	Rest Løbetid	Restgæld 1/1 2021	Afdrag i årets løb	Restgæld 31/12 2021	Restgæld 31/12 2020
11.440.000	15,5	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

9. Anden gæld

Andre skyldige poster	17.000	17
Afregning efter salg	30.150	17
	47.150	34

10. 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 2022 udgør 13.585 t.kr.

11. 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.

12. 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		3.551.301
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>11.402.934</u>	37.066
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2021 jf. Nykredit		<u>-2.700.321</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>19.813.007</u>

Beregnet andelsværdi efter §5 stk. 2. b pr. 31. december 2022 pr.andelskrone udgør 7,7152 kr.

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

Egenkapital ifølge årsrapport		3.551.301
Regulering vedr. ejendomsværdien:		
Offentlig kontant ejendomsværdi 1. januar 2022	24.900.000	
Bogført værdi af ejendom	<u>-13.585.039</u>	11.314.961
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	11.440.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	<u>-11.440.000</u>	0
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2021 jf. Nykredit		<u>-2.700.321</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>12.165.941</u>

Beregnet andelsværdi efter §5 stk. 2. c pr. 31. december 2022 pr.andelskrone udgør 4,737 kr.

Andelsværdi

Andelsværdi for det kommende regnskabsår.

Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2023 fastsat til 7,7152 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 2023 - 1.238.316,22 kr. Valuarvurdering

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 basret på offentlig vurdering	2011 - 522.759,00 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling basret på offentlig vurdering	2010 - 760.571,00 kr.

Nøgletalsoplysninger ihht. 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	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			0,53

		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)	149,29	-72,62	114,47

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	15.288
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.650
K3	Teknisk andelsværdi	22.938

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr. m2)	79	158	113
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	148	0
M3	Vedligeholdelse, I alt (kr. Pr. m2)	79	306	113

4. Finansielle forhold

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,92

4.1 Afdrag

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

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			0,53

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	15.288
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.650
K3	Teknisk andelsværdi	22.938

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,92

Andelboligforeningen Viemosehus - Budget 2023

Drift i kr.

	Realiseret 2021	Budget 2022	Realiseret 2022	Budget 2023	Budget 2024
Indtægter					
Boligafgifter	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.123.200
+ kr. 150 pr. måned fra 1/5					
Andre indtægter incl. Refusion fra nabo	32.684	35.000	35.545	35.000	35.000
	1.155.884	1.158.200	1.158.745	1.158.200	1.158.200
Udgifter					
Ejendomskatter og afgifter					
Grundskyld	-83.791	-83.791	-83.791	-83.791	-83.791
Renovation	-44.223	-49.619	-49.171	-52.496	-53.546
Rottebekæmpelse	-2.092	-2.091	-2.092	-1.843	-1.880
Forsikringer	-33.285	-33.500	-40.144	-41.348	-42.175
El-arealer	-12.454	-15.568	-13.366	-16.708	-17.042
Administration	-32.180	-33.145	-35.472	-36.536	-37.267
Revision og årsrapportudarbejdelse	-16.700	-16.900	-17.325	-17.845	-18.202
Omkostninger før vedligeholdelse	-224.725	-234.614	-241.361	-250.567	-253.902
Ordinær reparation og vedligeholdelse	-204.233	-100.000	-145.871	-100.000	-100.000
<u>Hensat</u> vedligeholdelses projekter	-191.952				
	-620.910	-334.614	-387.232	-350.567	-353.902
Resultat før finansieringsudgifter	534.974	823.586	771.513	807.633	804.298
Finansieringsudgifter					
Renteindtægter:	-	-	-	-	-
Renteudgifter:					
Renter realkredit	-40.040	-40.040	-41.490	-420.992	-420.992
Kursregulering af værdipapirer	1.305		6.780		
Renter swap	-583.456	-583.400	-582.058	-162.448	-162.448
Andre renter m.v.	-6.903	-6.000	-6.385		
	-629.094	-629.440	-623.153	-583.440	-583.440
Resultat før prioritetsafdrag	-94.120	194.146	148.360	224.193	220.858
Prioriteteafdrag	-		-		-
Udtræk af obligationsbeholdning	-		-		-
Budget overskud/- = underskud	-94.120	194.146	148.360	224.193	220.858

Status ultimo i 1.000 kr

	Realiseret 2021	Budget 2022	Realiseret 2022	Budget 2023	Budget 2024
Aktiver					
Ejendom	13.585	13.585	13.585	13.585	13.585
Installationer	-	-	-	-	-
Obligationer	-	-	-	-	-
Aktier	34	34	41	41	41
Andre tilgodehavender	-	-	7	-	-
Likvide beholdninger	1.455	1.649	1.565	1.789	2.085
Aktiver i alt	15.074	15.268	15.198	15.415	15.711
Kapital	3.403	3.597	3.551	3.768	4.064
Hensættelse	160	160	160	160	160
Prioritetsgæld					
Lån 11.440.000	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Indekslån	-	-	-	-	-
Andre kreditorer	71	71	47	47	47
	15.074	15.268	15.198	15.415	15.711
Andelsværdi 1.000 Kr.					
Kapital	3.403	3.597	3.551	3.768	4.064
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					
Kontantværdi	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Restgæld	-11.440	-11.440	-11.402	-11.440	-11.440
Swap	-8.249	-8.250	-2.700	-2.700	-2.700
	14.079	14.272	19.814	19.993	20.289
Andelsværdi pr. lejlighed	879.938	892.000	1.238.316	1.249.575	1.268.066