

Andelsboligforeningen Odinparken I
Lokesvej 43-53 og 71-77
7800 Skive

CVR-nummer 29 46 18 80

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 9. april 2024



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	23

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Odinparken I
Lokesvej 43-53 og 71-77
7800 Skive

CVR-nummer: 29 46 18 80
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 1. januar 1988
Matrikelnummer: 14DC, Glattrup, Skive Jorder

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen.

Bestyrelse

Ejgil Jeppesen, formand
Bjarne Madsen
Søren Peter Bonde Pedersen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark
Frederiksgade 6
7800 Skive

Revision

Dansk Revision Skive
Registreret Revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Kontaktpersoner

Palle Christensen
Jacob Madsen

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Odinparken I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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.

Skive, den 7. april 2024

Bestyrelsen:



Ejgil Jeppesen
Formand



Bjarne Madsen



Søren Peter Bonde Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Odinparken I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Odinparken I for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 2023 - 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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. 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 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 uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Skive den 7. april 2024

Dansk Revision Skive

Registreret Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25 17 27 95



Palle Christensen

Registreret revisor

mne34522

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Realiseret 2022 DKK	Budget 2024 DKK (ej revideret)	Budget 2023 DKK (ej revideret)
Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023					
1	Indtægter, andelshavere	300.000	300.500	300.000	300.000
	Indtægter	300.000	300.500	300.000	300.000
2	Ejendomsskat og forsikringer	41.742	40.442	42.000	39.500
3	Forbrugsafgifter	2.114	2.834	2.500	2.500
4	Renholdelse og udenomsarealer	30.930	26.000	31.000	26.000
5	Vedligeholdelse, løbende	11.973	12.643	15.000	15.000
6	Administrationsomkostninger	20.879	20.238	20.200	19.900
7	Øvrige foreningsomkostninger	4.908	4.705	5.500	5.300
	Omkostninger i alt	112.547	106.862	120.200	108.200
	Resultat før finansielle poster	187.453	193.638	179.800	191.800
8	Finansielle indtægter	136	0	150	0
9	Finansielle omkostninger	47.951	50.798	46.400	50.250
	Finansielle poster, netto	-47.815	-50.798	-46.250	-50.250
	Årets resultat	139.638	142.840	133.550	141.550

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
10	14DC, Glattrup, Skive Jorder	<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>
	Anlægsaktiver	<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>
11	Likvide beholdninger	<u>320.989</u>	<u>265.762</u>
	Omsætningsaktiver	<u>320.989</u>	<u>265.762</u>
	Aktiver	<u>7.620.989</u>	<u>7.565.762</u>

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	1.450.000	1.450.000
	Overført resultat m.v.	3.481.729	3.342.091
	Egenkapital	4.931.729	4.792.091
12	Prioritetsgæld	2.573.634	2.663.381
	Langfristede gældsforpligtelser	2.573.634	2.663.381
12	Prioritetsgæld	89.747	88.710
	Forudbetalt boligafgift og leje	5.000	5.000
13	Øvrig gæld	20.880	16.580
	Kortfristede gældsforpligtelser	115.627	110.290
	Gældsforpligtelser	2.689.261	2.773.671
	Passiver i alt	7.620.990	7.565.762
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

	2023	2022
Egenkapitaloppgørelse	DKK	DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.450.000	1.450.000
Tilgang	0	481.202
Afgang	0	-481.202
	<u>1.450.000</u>	<u>1.450.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.342.091	3.199.251
Rest af årets resultat	139.638	142.840
	<u>3.481.729</u>	<u>3.342.091</u>
Egenkapital i alt	<u>4.931.729</u>	<u>4.792.091</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget	Budget
		2023	2022	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
				(ej revideret)	(ej revideret)
1	Indtægter, andelshavere				
	Boligafgift mv.	300.000	300.000	300.000	300.000
	Øvrige indtægter	0	500	0	0
	I alt	300.000	300.500	300.000	300.000
2	Ejendomsskat og forsikringer				
	Ejendomsskatter	25.862	26.312	26.000	25.500
	Forsikringer	15.880	14.130	20.000	14.000
	I alt	41.742	40.442	46.000	39.500
3	Forbrugsafgifter				
	Gadebelysning	2.114	2.834	2.500	2.500
	I alt	2.114	2.834	2.500	2.500
4	Renholdelse og udenomsarealer				
	Renovation	30.930	26.000	31.000	26.000
	I alt	30.930	26.000	31.000	26.000
5	Vedligeholdelse, løbende				
	Vedligeholdelse lejligheder	0	12.643	0	0
	Vedligeholdelse fælles arealer (P-Striber)	475	0	0	0
	Rep, og check af tag - JKG Byg ApS	1.811	0	0	0
	Vedligehold tag og tagrender mv.	9.687	0	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	15.000	15.000
	I alt	11.973	12.643	15.000	15.000
6	Administrationsomkostninger				
	administration	2.720	2.600	2.800	2.500
	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.309	15.238	15.000	15.000
	Forsikringer, ej ejendom	0	0	0	0
	Gebyrer m.v.	450	0	0	0
	Kontorartikler	2.400	2.400	2.400	2.400
	I alt	20.879	20.238	20.200	19.900
7	Øvrige foreningsomkostninger				

Andelsboligforeningen Odinparken I

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget	Budget
		2023	2022	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
				(ej revideret)	(ej revideret)
	Kontingent	2.320	2.220	2.400	2.200
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.400	2.485	2.500	2.500
	Gaver og blomster	189	0	600	600
	I alt	4.908	4.705	5.500	5.300
8	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, bank	136	0	150	0
	I alt	136	0	150	0
9	Finansielle omkostninger				
	Renteudgifter, bank	0	1.294	0	1.250
	Prioritetsrenter og bidrag	47.951	49.504	46.400	49.000
	Gebyrer mv.	0	0	0	0
	I alt	47.951	50.798	46.400	50.250

Note	Noter til balance			2023 DKK	2022 DKK	
10	14DC, Glattrup, Skive Jorder					
	Kostpris pr. 1. januar			<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>	
	Kostpris pr. 31. december			<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>	
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december			<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>	
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2023			<u>7.400.000</u>	<u>7.400.000</u>	
11	Likvide beholdninger					
	Sparekassen Danmark			<u>320.989</u>	<u>265.762</u>	
	I alt			<u>320.989</u>	<u>265.762</u>	
12	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Nykredit, opr. 3.044.000	47.951	88.710	2.126.768	2.663.381	2.752.091
	Årets indeksregulering		0	0	0	0
	Pantebrevsrestgæld			<u>2.663.381</u>	<u>2.752.091</u>	
	Kursregulering af prio- ritetsgæld			0	0	
	Prioritetsgæld i alt	<u>47.951</u>	<u>88.710</u>	<u>2.072.796</u>	<u>2.663.381</u>	<u>2.752.091</u>
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			89.747	88.710	
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			<u>2.573.634</u>	<u>2.663.381</u>	
				<u>2.663.381</u>	<u>2.752.091</u>	
	Restgæld efter 5 år, afrundet			<u>2.204.000</u>	<u>2.298.000</u>	
13	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance			16.580	16.580	
	Øvrige gældsposter (skyldig Kasserer og Formand for 2023)			4.300	0	
	Kreditorer			0	0	
	I alt			<u>20.880</u>	<u>16.580</u>	

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 14 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på DKK 3.044.000 i ejendommen.

Der er tale om et 30 årige kontantlån med en fast rentesats på 1,16 %, og en restløbetid på 27 år.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten [og/eller kommunen] til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.280.885, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves

tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi

Note 15 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 12:

	2023 DKK	2023 DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		4.931.729
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>4.931.729</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.931.729
Ejendommens kostpris	-7.300.000	
Ejendommens offentlige vurdering	7.400.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.663.381	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.072.796</u>	690.585
Reguleret egenkapital		<u>5.622.314</u>
Reguleret egenkapital	<u>5.622.314</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>1.450.000</u>	<u>3,88</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>3,36</u>
	2023	2022
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	5.622.314	4.872.177
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>1.450.000</u>	<u>1.450.000</u>
Værdi af indskudt andelskrone	3,88	3,36

Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien foreningens andelsnumre:

Nr.	Adresse	Nr.	Fordelingsnøgle	Andelensværdi DKK 31.12.2022	Værdiregulering DKK 31.12.2023	Andelensværdi DKK 31.12.2023
1	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
2	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
3	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
4	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
5	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
6	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
7	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
8	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
9	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
10	Lokesvej 43-53 og 71-77	1	145.000 (10,0%)	487.218	75.014	562.231
			1.450.000	4.872.177	750.137	5.622.314

Nøgleoplysninger

Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Odinparken I 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 bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	10	880	880	880
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	10	880	880	880

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1988
D2 Ejendommens opførelses år	1988

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Nøgleoplysninger

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

E2

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	7.400.000	8.409

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0%

	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 tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Gns. DKK pr andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	25.000	x 12	/ 880	341
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 880	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 880	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	169	162	159

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.389	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	2.691	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	9.080	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2

Nøgleoplysninger

M1	Vedligeholdelse, løbende	9	14	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	14	14

4. Finansielle forhold

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 63,2%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			
	2021	2022	2023	
	DKK pr. m²	DKK pr. m²	DKK pr. m²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	98	101

	DKK pr. m²	DKK pr. m²
	andel	total
Offentlig ejendomsvurdering	8.409	8.409
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	8.295	8.295
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.691	2.691
Foreslået andelsværdi	6.389	6.389
Reserver uden for andelsværdi	0	0
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		341
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0

Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

I pct.

Nøgleoplysninger

Vedligeholdelsesomkostninger	17
Øvrige omkostninger	140
Finansielle poster, netto	67
Afdrag	-124
I alt	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Odinparken I for 2023 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar 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, låneomkostninger og kursstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter (passiver)

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note. 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.