



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionselskab

Nereport 3 - 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 - 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 - 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk - www.sr.dk

Andelsboligforeningen Høgelshøj

Høgelshøj, 6200 Aabenraa

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Høgelshøj Høgelshøj 6200 Aabenraa Hjemmeside: www.hogelshoj.dk CVR-nr.: 30 28 79 59 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelskapital: 7.172.720 Andelshavere: 24
Ejendommen	Matrikelnr: 1951b og 1951c
Bestyrelse	Jens-Henrik Christensen, Formand Kjell Christensen, Næstformand Anja Hein, Kasserer
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Høgelshøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver pr. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens finansielle stilling og resultat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 19. marts 2024

Bestyrelsen


Jens-Henrik Christensen
Formand


Kjell Christensen
Næstformand


Anja Hein
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. april 2024.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Høgelshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Høgelshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Høgelshøj har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 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, og 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabenraa, den 19. marts 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35



Jesper Rosenvinge
Statsaut. revisor
mnc45930



Lars Ehmsen Boysen
Statsaut. revisor
mnc49108

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Høgelshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentecap/renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdisættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (rentecap/renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

"Rentecap/renteswap" indeholder ændring i dagsværdi af finansielle sikringsinstrumenter.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidige vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. 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 afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (rentecap/renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentecap/renteswap til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentecap/renteswap føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentecappen/renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af betalingen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af rentecappen/renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
Lejeindtægter	1.791.552	1.791.500	1.791.552
1 Øvrige indtægter	37.500	0	11.125
Indtægter i alt	1.829.052	1.791.500	1.802.677
2 Ejendomsskat, el og forsikringer	-88.419	-81.550	-100.139
Renovation	-50.373	-41.000	-40.897
3 Vedligeholdelse, løbende	-158.595	-157.600	-198.896
4 Administrationsomkostninger	-42.513	-34.450	-42.960
Omkostninger i alt	-339.900	-314.600	-382.892
Resultat før finansielle poster	1.489.152	1.476.900	1.419.785
Finansielle indtægter	2.060	0	0
5 Finansielle omkostninger	-998.572	-1.062.570	-983.777
Finansielle poster netto	-996.512	-1.062.570	-983.777
Årets resultat	492.640	414.330	436.008
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	125.000	125.000	125.000
Betalte prioritetsafdrag	366.255	366.255	362.147
Overført restandel af årets resultat	1.385	-76.925	-51.139
Disponeret i alt	492.640	414.330	436.008

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
6	Ejendom	<u>35.741.423</u>	<u>35.741.423</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.741.423</u>	<u>35.741.423</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.741.423</u>	<u>35.741.423</u>
Omsætningsaktiver			
7	Likvide beholdninger	<u>926.742</u>	<u>458.137</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>926.742</u>	<u>458.137</u>
	Aktiver i alt	<u>36.668.165</u>	<u>36.199.560</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Andelsindskud		7.172.720	7.172.720
Overført resultat m.v.		2.533.716	2.166.076
Rentecap / renteswap		-874.610	-162.001
Egenkapital før andre reserver		<u>8.831.826</u>	<u>9.176.795</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		955.750	830.750
Andre reserver		<u>955.750</u>	<u>830.750</u>
Egenkapital i alt		<u>9.787.576</u>	<u>10.007.545</u>
Gældsforpligtelser			
8 Gæld til realkreditinstitutter		<u>26.822.288</u>	<u>26.132.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>26.822.288</u>	<u>26.132.513</u>
Forudbetalt boligafgift		43.802	45.002
9 Anden gæld		<u>14.499</u>	<u>14.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>58.301</u>	<u>59.502</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.880.589</u>	<u>26.192.015</u>
Passiver i alt		<u>36.668.165</u>	<u>36.199.560</u>
10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			
11 Nøgleoplysninger			
12 Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	7.172.720	7.172.720
	<u>7.172.720</u>	<u>7.172.720</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	2.166.076	2.193.544
Indfrielse af rentecap/renteswap	0	-338.476
Betalte prioritetsafdrag	366.255	362.147
Restandel af årets resultat	1.385	-51.139
	<u>2.533.716</u>	<u>2.166.076</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.706.436</u>	<u>9.338.796</u>
Rentecap / renteswap		
Reservet 1. januar	-162.001	-2.048.077
Indfrielse af rentecap/renteswap	0	338.476
Årets regulering	-712.609	1.547.600
	<u>-874.610</u>	<u>-162.001</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	830.750	705.750
Overført fra overført resultat	125.000	125.000
	<u>955.750</u>	<u>830.750</u>
Egenkapital i alt	<u>9.787.576</u>	<u>10.007.545</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Øvrige indtægter			
Administrationsgebyr vedr. salg af andele	37.000	0	11.000
Opskrivningsgebyr, interesseliste	500	0	125
	37.500	0	11.125
2. Ejendomsskat, el og forsikringer			
Ejendomsskat	26.110	24.550	26.020
El	28.579	23.000	44.490
Forsikring	33.730	34.000	29.629
	88.419	81.550	100.139
3. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse, ventilation	5.079	21.000	6.697
Vedligeholdelse, personløftere og nødtelefon	70.510	24.300	47.300
Vedligeholdelse, udenomsarealer	43.330	47.300	77.856
Vedligeholdelse, bygninger og installationer	32.407	64.000	67.043
Andre omkostninger, herunder haveredskaber, maling mv.	7.269	1.000	0
	158.595	157.600	198.896
4. Administrationsomkostninger			
Revision	20.000	14.000	15.000
Kontorartikler og porto	1.849	1.000	946
Kontingenter	6.838	5.300	6.998
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.176	6.500	6.714
Bestyrelshonorar	5.000	5.000	5.000
Repræsentation	779	500	1.152
Hjemmeside og foreningsmail	1.795	2.000	1.749
Gebyrer netbank	76	150	133
Diverse	0	0	5.268
	42.513	34.450	42.960

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
5. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	978.118	1.062.570	974.364
Amortiserede omkostninger, låneomlægning	20.454	0	9.413
	<u>998.572</u>	<u>1.062.570</u>	<u>983.777</u>
6. Materielle anlægsaktiver			<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar			<u>35.741.423</u>
Kostpris 31. december 2023			<u>35.741.423</u>
Opskrivninger 31. december 2023			<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023			<u>35.741.423</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023			<u>44.800.000</u>
7. Likvide beholdninger			
Nordea 451 125		456.742	113.137
Nordea 452 359		470.000	345.000
		<u>926.742</u>	<u>458.137</u>

Noter

8. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kursstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit, obligationslån, variabel rente, CIBOR6 afdragsfrit, lånenr. 950521, H: 8.998.000	0,000	0	0	325	0	0	0	0	0
Nordea Kredit, obligationslån, variabel rente, CIBOR6 afdragsfrit, lånenr. 950517, H: 8.131.000	0,000	0	0	294	0	0	0	0	0
Nordea Kredit, obligationslån, variabel rente, CIBOR6 afdragsfrit, lånenr. 1301538, H: 8.367.000	100,166	29	0	337.272	0	8.367.000	8.367.000	0	8.380.889
Nordea Kredit, obligationslån, variabel rente, CIBOR6 afdragsfrit, lånenr. 1301539, H: 9.254.000	100,166	29	0	373.027	0	9.254.000	9.254.000	0	9.269.362
Nordea Kredit, annuitetslån 1%, lånenr. 1149756, H: 4.898.000	79,720	21	174.368	76.929	0	4.211.275	4.211.275	176.500	3.402.795
Nordea Kredit, annuitetslån 1%, lånenr. 1149758, H: 5.389.000	79,720	21	191.887	84.539	0	4.633.257	4.633.257	194.000	3.742.957
Rentecap	0,000	0	0	0	0	874.610	874.610	0	0
Låneomkostninger og kursstab, CIBOR6	0,000	0	0	0	0	-517.854	-517.854	0	0
			366.255	872.386	0	26.822.288	26.822.288	370.500	24.796.003

Amortiseret kursstab 1. januar

538.308

Omkostningsført i året

-20.454

517.854

Noter

9. Anden gæld

Skyldig revision	14.500	14.500
Omkostninger	-1	0
	<u>14.499</u>	<u>14.500</u>

10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.466 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 35.741 t.kr.

Bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen m.v.

Der er i Andelsboligforeningernes Fællespræsentation tegnet ansvars- og besvigelsesforsikring for bestyrelsesmedlemmer og suppleanternes økonomiske ansvar således:

	Forsikringssum	Selvrisiko
Bestyrelsesansvar		2.500 kr.
Maksimalt pr. skade	2.000.000 kr.	
Maksimalt pr. forsikringsår for alle andelsboligforeninger omfattet under forsikringen	15.000.000 kr.	
Foreningsansvar		10.000 kr.
Maksimalt pr. skade	5.000.000 kr.	
Maksimalt pr. forsikringsår for alle andelsboligforeninger omfattet under forsikringen	30.000.000 kr.	
Bøder ved overtrædelse af Databeskyttelsesforordningen - GDPR af 25. maj 2018		
Maksimalt pr. skade	1.000.000 kr.	
Maksimalt pr. forsikringsår for alle andelsboligforeninger omfattet under forsikringen	15.000.000 kr.	
Besvigelse begået af bestyrelse		2.500 kr.
Maksimalt pr. skade	500.000 kr.	
Maksimalt pr. forsikringsår for alle andelsboligforeninger omfattet under forsikringen	15.000.000 kr.	

Noter

11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Høgelshøj 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 følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.512	2.512	24	2.512
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	448	448	4	448
B6	I alt	2.960	2.960	28	2.960

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2005	
D2	Ejendommens opførelsesår	2005-2007	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.800.000	15.135	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	955.750	323	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	149.296 * 12 /	2.512	713
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.512	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.512	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	196	174	196

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	8.277		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.332		
K3	Teknisk andelsværdi	18.609		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	67	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	64	67	54
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	142	144	146

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.834	15.135
Anskaffelsessum (kostpris)	14.228	12.075
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.332	8.768
Foreslået andelsværdi	8.277	7.024
Reserver uden for andelsværdi	380	323
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		713
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		10
Finansielle poster, netto		59
Afdrag		<u>22</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	9.706.436
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering fastholdt pr.	44.800.000
Ejendommens kostpris	<u>-35.741.423</u>
	18.765.013
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	26.822.288
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-24.796.003</u>
	<u>20.791.298</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.172.720</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2,90</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2023)	<u>2,85</u>
--	-------------

Noter

12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
8	254.130	2.033.040	736.637	5.893.097
8	311.235	2.489.880	902.165	7.217.321
8	331.225	2.649.800	960.110	7.680.880
24	896.590	7.172.720	2.598.912	20.791.298

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.