

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Nymarksvej

Nymarksvej 18F, 8320 Mårslet

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Nymarksvej
Nymarksvej 18F
8320 Mårslet

CVR-nr.: 30 75 69 67
Etableret: 1. januar 2007
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 7.896.806
Andelshavere: 49

Ejendommen

Matrikelnr: 20ha

Bestyrelse

Pernille Brandt, Formand
Lars Bruhn
Birgit Hansen
Bill Vernegren
Mads Kjær Mortensen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Bankforbindelse

Djursland Bank, Nordre Strandvej 75, 8240, Risskov

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 for Andelsboligforeningen Nymarksvej.

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. 30. september 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.

Mårslet, den 25. november 2024

Bestyrelsen


Pernille Brandt
Formand


Lars Bruhn


Birgit Hansen

Bill Vernegren


Mads Kjær Mortensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 9. januar 2025.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nymarksvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nymarksvej for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. 30. september 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 Nymarksvej 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 noteplysningerne, 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 pla-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

cering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 25. november 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Jacob Venner Kvist
statsautoriseret revisor
mne31400

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Andelsboligforeningen Nymarksvejs hovedaktivitet er drift af foreningens 49 boliger.

Andelsboligforeningen har indgået en SWAP-aftale for 15.700 t.kr. med udløb i december 2027 for at fastlåse renten på variabelt forrentet lån.

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nymarksvej 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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri og ladestandere indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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 samt renter af bankgæld og kreditter.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." 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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 33,3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 låneoptagelsen 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.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

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

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
Boligafgift, andelshavere	2.628.814	2.628.816	2.597.519
Vaskeriindtægter	44.187	34.000	35.682
1 Øvrige indtægter	41.445	36.000	11.600
Indtægter i alt	2.714.446	2.698.816	2.644.801
2 Ejendomsskat og forsikringer	-341.090	-341.500	-501.485
3 Forbrugsafgifter	-227.565	-312.500	-206.888
4 Vedligeholdelse, løbende	-494.841	-568.000	-100.187
5 Administrationsomkostninger	-50.453	-70.000	-37.509
6 Øvrige foreningsomkostninger	-188.480	-221.728	-76.198
Omkostninger i alt	-1.302.429	-1.513.728	-922.267
Resultat før finansielle poster	1.412.017	1.185.088	1.722.534
7 Finansielle indtægter	14.260	14.000	0
8 Finansielle omkostninger	-933.773	-932.000	-932.523
Årets resultat	492.504	267.088	790.011
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	73.158	0	339.813
Betalte prioritetsafdrag	44.235	45.000	210.889
Årets resultat	375.111	222.088	239.309
Disponeret i alt	492.504	267.088	790.011
Årets resultat	492.504	267.088	790.011
Betalte prioritetsafdrag	-44.235	-45.000	-210.889
Likviditetsresultat i alt	448.269	222.088	579.122

Balance 30. september

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	39.583.178	39.583.178
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.583.178</u>	<u>39.583.178</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.583.178</u>	<u>39.583.178</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	1.945
	Periodeafgrænsningsposter	26.375	24.963
	Tilgodehavender i alt	<u>26.375</u>	<u>26.908</u>
10	Likvide beholdninger	<u>1.797.207</u>	<u>1.361.757</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.823.582</u>	<u>1.388.665</u>
	Aktiver i alt	<u>41.406.760</u>	<u>40.971.843</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	7.896.806	7.896.806
	Overført resultat m.v.	13.893.995	13.864.726
	Egenkapital før andre reserver	<u>21.790.801</u>	<u>21.761.532</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.516.807	2.443.649
	Andre reserver	<u>2.516.807</u>	<u>2.443.649</u>
	Egenkapital i alt	<u>24.307.608</u>	<u>24.205.181</u>
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	15.700.000	15.700.000
	Renteswap	1.392.503	1.002.427
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.092.503</u>	<u>16.702.427</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	44.235
	Mellemregning med andelshavere	4.149	20.000
	Anden gæld	2.500	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.649</u>	<u>64.235</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.099.152</u>	<u>16.766.662</u>
	Passiver i alt	<u>41.406.760</u>	<u>40.971.843</u>
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 30. september

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	7.896.806	7.896.806
	<u>7.896.806</u>	<u>7.896.806</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	13.864.725	12.836.502
Ændring i basisværdi, renteswap	-390.076	578.026
Betalte prioritetsafdrag	44.235	210.889
Restandel af årets resultat	375.111	239.309
	<u>13.893.995</u>	<u>13.864.726</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>21.790.801</u>	<u>21.761.532</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	2.443.649	2.103.836
Reserveret i året	73.158	339.813
	<u>2.516.807</u>	<u>2.443.649</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.516.807</u>	<u>2.443.649</u>
Andre reserver i alt	<u>2.516.807</u>	<u>2.443.649</u>
Egenkapital i alt	<u>24.307.608</u>	<u>24.205.181</u>

Noter

	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
1. Øvrige indtægter			
Indtægt fra ladestandere	41.445	36.000	0
Tilbageført henlæggelse til ladestandere	0	0	11.600
	41.445	36.000	11.600
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	277.954	278.500	437.374
Forsikringer	63.136	63.000	64.111
	341.090	341.500	501.485
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	132.130	118.000	110.937
Elforbrug fællesarealer	59.475	160.000	67.310
Varme, fælleshus	20.634	13.000	16.909
Vand, fælleshus	15.326	21.500	11.732
	227.565	312.500	206.888
4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygninger indvendigt	8.704	30.000	3.285
Fælleshus indvendigt	86.057	75.800	31.071
Bygninger udvendigt	278.145	340.200	16.250
Udendørs anlæg/terræn	121.935	122.000	49.581
	494.841	568.000	100.187
5. Administrationsomkostninger			
Administrationsudgifter	21.413	27.500	20.009
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.250	27.500	17.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	6.250	0	0
Tilsyn/rådgivning	1.540	15.000	0
	50.453	70.000	37.509

Noter

	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
6. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	11.368	11.400	10.878
Mårslet fællesråd	600	600	600
Udearealer, nyanskaffelser	5.339	6.313	1.500
Legeplads, nyanskaffelser	4.432	4.400	0
Carport/værksted, nyanskaffelser	0	2.800	0
Fælleshus nyanskaffelser	81.441	78.200	13.130
Diverse nyanskaffelser	28.136	37.065	554
Arbejdsweekender	17.145	21.000	11.845
TV og internet	12.246	12.400	11.884
Hjertestarter	0	650	625
Ladestandere	3.723	5.400	3.722
Foreningsarrangementer	8.819	16.000	14.637
Øvrig foreningsdrift	12.963	15.500	6.823
Uforudsete udgifter	2.268	10.000	0
	188.480	221.728	76.198
7. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	14.260	14.000	0
	14.260	14.000	0
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	732.146	740.000	521.633
Betaling vedrørende renteswap	201.627	192.000	408.767
Renter, pengeinstitutter	0	0	2.123
	933.773	932.000	932.523

Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2023	39.583.178	39.510.585
Tilgang i årets løb	0	72.593
Anskaffelsessum 30. september 2024	<u>39.583.178</u>	<u>39.583.178</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u>39.583.178</u>	<u>39.583.178</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>

Ejendommen bliver under beregningen af andelsværdi i note 14 indregnet pr. 30. september 2024 til 75.200.000 kr. i henhold til vurderingen af den 12. august 2019 af ejendomsmægler og valuar Poul Mühl og Marc Hansen fra Nordicals Aarhus.

En valuarvurdering er som udgangspunkt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Andelsboligforeningen har valgt at gøre brug af andelsboliglovens § 5, stk. 3., hvor en valuarvurdering foretaget før d. 1. juli 2020 kan anvendes i en ubegrænset periode. Dette er vedtaget på generalforsamlingen, hvorfor ovenstående valuarvurdering anvendes ved opgørelse af andelskronen pr. 30.09.2024.

10. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	137	421
Djurslandsbank, Erhvervskonto	281.705	261.336
Djurslandsbank, IndlånPlus	<u>1.515.365</u>	<u>1.100.000</u>
	<u>1.797.207</u>	<u>1.361.757</u>

Noter

				<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD Cibor6, Hovedstol kr. 15.700.000	731.228	0	15.803.620	15.700.000	15.700.000
Kontantlån, hovedstol kr. 3.000.000	918	44.235	0	0	44.235
Pantebrevsrestgæld				15.700.000	15.744.235
Prioritetsgæld i alt	<u>732.146</u>	<u>44.235</u>	<u>15.803.620</u>	<u>15.700.000</u>	<u>15.744.235</u>
Betalte renter	<u>732.146</u>				

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 15.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2024 udgør 39.583 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 17.929.151 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Nymarksvej anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

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:

Feltnr.	Bolitgtype	30/09 2022	30/09 2023	30/09 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.303	4.303	49	4.303
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.)	0	0	0	0
B6	I alt	4.303	4.303	49	4.303

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

Feltnr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1986	
D2	Ejendommens opførelsesår	1988	

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

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

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 30/09 2024 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	75.200.000	17.476

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2024 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.516.807	585	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	$(F3 * 100) / F2 \%$		3
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:	$\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12$ $\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$		
Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	219.068	* 12 /	4.303
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	4.303
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	4.303
	Forklaring på udregning:	Årets resultat $\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$		
Felt nr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	22	184	114
	Forklaring på udregning af K1:	$\text{Andelsværdi pr. balancedagen}$ $\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$		
	Forklaring på udregning af K2:	$(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}$ $\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	11.548		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.550		
K3	Teknisk andelsværdi	15.098		

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	2	23	115
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2	23	115

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)	57

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	222	49	10

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Valuarvurderingen er fastholdt og derfor er andelskronen opgjort efter §5 stk. 3 fremfor efter §5 stk. 2 litra b.

Bestyrelsen foreslår, at andelsværdierne stiger med 5%. Der vil med denne værdistigning være et rådighedsbeløb på 7.613.223 kr., som reserveres til fremtidig imødegåelse af værdiforringelse.

Bestyrelsen har herefter beregnet nedenstående værdiansættelser i henhold til andelsboliglovens §5 stk. 3 (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	21.790.801
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 12. august 2019	75.200.000
Ejendommens kostpris	-39.583.178
	<u>57.407.623</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.700.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.803.620
	<u>57.304.003</u>
Reservation til fremtidig imødegåelse af værdiforringelse	-7.613.223
	<u>49.690.780</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.896.806</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,293</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. januar 2024)	<u>5,993</u>

Noter**14. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	A1	110.650	663.900	696.267	4.177.602
5	A2	126.325	631.625	794.902	3.974.511
12	B1	152.150	1.825.800	957.406	11.488.877
7	B2	154.425	1.080.975	971.722	6.802.053
13	C1	197.725	2.570.425	1.244.188	16.174.442
6	C2	185.825	1.114.950	1.169.307	7.015.841
0	Rum	9.131	9.131	57.457	57.457
49			7.896.806		49.690.780

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). 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.