

A/B Knudmose

Lindegårdsvej 12-30

7400 Herning

CVR-nr. 30429885

Årsrapport for 2023

31. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 22. marts 2024



Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Foreningsoplysninger | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for A/B Knudmose.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. januar 2024

Bestyrelse



Roald Petersen
Formand



Bjarne Sønderup Jensen



Birgit Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Knudmose

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Knudmose for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 andelsboligforeningen 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen 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.

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.


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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, 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 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.

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.

Herning, den 30. januar 2024

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31626536



Flemming Mørup
Registreret revisor
mne16922

Foreningsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Foreningen | A/B Knudmose Lindegårdsvej 12-30 7400 Herning |
| E-mail | roaldpetersens@gmail.com |
| Hjemmeside | Knudmose.dk |
| CVR-nr. | 30429885 |
| Stiftelsesdato | 1. juni 1993 |
| Regnskabsår | 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Bestyrelse | Roald Petersen Bjarne Sønderup Jensen Birgit Rasmussen |
| Revisor | ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning 97 12 13 77 |
| Telefon | mail@ankerhost.dk |
| E-mail | www.ankerhost.dk |
| Hjemmeside | 31626536 |
| CVR-nr.: | |
| Pengeinstitut | Nordea Østergade 4-6 7400 Herning |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Knudmose for 1. januar 2023 - 31. december 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere 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 mv.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån og negative renter af bankindestående.

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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 netto salgspris 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Anvendt regnskabspraksis

Inventar, driftsmateriel mv.

5 år

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens 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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af vedligeholdelse af foreningens ejendom. 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 foreningens ejendom.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 31 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Resultatopgørelse

| | Note | Realiseret 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | Realiseret 2022 |
|---|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| Boligafgift | | 372.000 | 372.000 | 372.000 |
| Indtægter i alt | | 372.000 | 372.000 | 372.000 |
| Ejendomsskat og forsikringer | 1 | -24.073 | -23.000 | -22.547 |
| Forbrugsafgifter | 2 | -843 | -4.000 | -3.485 |
| Renholdelse og udenomsarealer | 3 | -35.669 | -30.000 | -31.121 |
| Vedligeholdelse, løbende | 4 | -60.308 | -50.000 | -48.192 |
| Administrationsomkostninger | 5 | -31.592 | -27.000 | -27.161 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 6 | -13.230 | -10.000 | -9.954 |
| Afskrivning af driftsmateriel, inventar mv. | | -1.666 | -5.000 | -4.999 |
| Omkostninger i alt | | -167.381 | -149.000 | -147.459 |
| Resultat før finansielle poster | | 204.619 | 223.000 | 224.541 |
| Finansielle omkostninger | 7 | -111.949 | -113.000 | -115.882 |
| Finansielle poster, netto | | -111.949 | -113.000 | -115.882 |
| Resultat før skat | | 92.670 | 110.000 | 108.659 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 92.670 | 110.000 | 108.659 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | | 16.571 | 34.000 | 33.483 |
| Overført restandel af årets resultat | | 76.099 | 76.000 | 75.176 |
| Disponeret i alt | | 92.670 | 110.000 | 108.659 |
| Likviditetsresultat: | | | | |
| Årets resultat | | 92.670 | 110.000 | 108.659 |
| Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning | | 3.945 | 4.000 | 3.945 |
| Betalte prioritetsafdrag | | -76.099 | -76.000 | -75.176 |
| Afskrivning driftsmidler, inventar mv. | | 1.666 | 5.000 | 4.999 |
| Likviditetsresultat | | 22.182 | 43.000 | 42.427 |

Balance 31. december 2023

| | Note | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Ejendommen, matr.nr. 1360 f, Herning Bygrunde | 8 | 8.091.939 | 8.091.939 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 9 | 0 | 1.666 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>8.091.939</u> | <u>8.093.605</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>8.091.939</u> | <u>8.093.605</u> |
| Likvide beholdninger | 10 | <u>547.859</u> | <u>524.427</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>547.859</u> | <u>524.427</u> |
| Aktiver | | <u>8.639.798</u> | <u>8.618.032</u> |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Andelsindskud | | 1.609.400 | 1.609.400 |
| Overført resultat mv. | | 1.374.791 | 1.298.692 |
| Egenkapital | | 2.984.191 | 2.908.092 |
| Reserve til vedligeholdelse af ejendom | | 439.321 | 422.750 |
| Andre reserver | | 439.321 | 422.750 |
| Egenkapital og andre reserver | | 3.423.512 | 3.330.842 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11 | 5.201.286 | 5.273.440 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 5.201.286 | 5.273.440 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12 | 15.000 | 13.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 15.000 | 13.750 |
| Gældsforpligtelser | | 5.216.286 | 5.287.190 |
| Passiver | | 8.639.798 | 8.618.032 |
| Eventualforpligtelser | 13, 14, 15 | | |
| Beregning af andelsværdi | 16, 17 | | |
| Nøgleoplysning | 18 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| Primo | 1.609.400 | 1.609.400 |
| Andelsindskud | 1.609.400 | 1.609.400 |
| Primo | 1.298.692 | 1.223.516 |
| Årets tilgang | 76.099 | 75.176 |
| Overført resultat | 1.374.791 | 1.298.692 |
| Egenkapital før andre reserver | 2.984.191 | 2.908.092 |
| Primo | 422.750 | 389.267 |
| Årets tilgang | 16.571 | 33.483 |
| Reserve til vedligeholdelse af ejendom | 439.321 | 422.750 |
| Andre reserver (ikke bunden) | 439.321 | 422.750 |
| Andre reserver | 439.321 | 422.750 |
| Egenkapital | 3.423.512 | 3.330.842 |

Noter

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|-----------------------|
| 1. Ejendomsskat og forsikringer | | |
| | 2023 | Budget 2023 |
| | | (ej revideret) |
| Ejendomsskatter | 4.397 | 4.000 |
| Bygningsforsikringer | 19.676 | 19.000 |
| | 24.073 | 23.000 |
| | | 2022 |
| | | 4.260 |
| | | 18.287 |
| | | 22.547 |
| 2. Forbrugsafgifter | | |
| El og varme | 843 | 4.000 |
| | 843 | 4.000 |
| | | 3.485 |
| | | 3.485 |
| 3. Renholdelse | | |
| Renovation | 21.161 | 21.000 |
| Ren- og vedligeholdelse | 14.508 | 9.000 |
| | 35.669 | 30.000 |
| | | 21.179 |
| | | 9.942 |
| | | 31.121 |
| 4. Vedligeholdelse, løbende | | |
| Vedligeholdelse, løbende | 10.950 | 0 |
| VVS-arbejder | 0 | 0 |
| El-arbejder | 0 | 0 |
| Tømrerarbejder | 49.358 | 50.000 |
| Malerarbejder | 0 | 0 |
| Mindre nyanskaffelser | 0 | 0 |
| | 60.308 | 50.000 |
| | | 0 |
| | | 962 |
| | | 1.584 |
| | | 16.875 |
| | | 26.875 |
| | | 1.896 |
| | | 48.192 |
| 5. Administrationsomkostninger | | |
| Kontorartikler mv. | 0 | 0 |
| Webhotel | 3.204 | 3.000 |
| Porto og gebyr | 7.948 | 8.000 |
| Forsikring | 2.065 | 2.000 |
| Revision og regnskabassistance | 15.000 | 14.000 |
| Revision og regnskabsass. tidl. år | 3.375 | 0 |
| | 31.592 | 27.000 |
| | | 1.544 |
| | | 2.853 |
| | | 7.127 |
| | | 1.731 |
| | | 13.750 |
| | | 156 |
| | | 27.161 |
| 6. Øvrige omkostninger | | |
| Afholdelse af generalforsamling | 1.631 | 1.500 |
| Øvrige fællesarrangementer | 5.730 | 4.000 |
| Kursus | 300 | 0 |
| ABF kontingent | 2.520 | 2.500 |
| Gaver mv. | 3.049 | 2.000 |
| | 13.230 | 10.000 |
| | | 1.167 |
| | | 4.000 |
| | | 300 |
| | | 2.420 |
| | | 2.067 |
| | | 9.954 |

Noter

2023 2022

7. Finansielle omkostninger

| | 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | 2022 |
|----------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| Renteomkostninger, bank | 0 | 1.000 | 2.519 |
| Prioritetsrenter og bidrag | 108.004 | 108.000 | 109.418 |
| Låneomkostninger | 3.945 | 4.000 | 3.945 |
| | 111.949 | 113.000 | 115.882 |

8. Ejendommen, matr. nr. 1360 f, Herning Bygrunde

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris primo | 8.091.939 | 8.091.939 |
| Kostpris ultimo | 8.091.939 | 8.091.939 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 8.091.939 | 8.091.939 |

Senest offentlige ejendomsvurdering andrager kr. 12.700.000.

9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Kostpris primo | 24.995 | 24.995 |
| Kostpris ultimo | 24.995 | 24.995 |
| Af- og nedskrivninger primo | -23.329 | -18.330 |
| Årets afskrivninger | -1.666 | -4.999 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -24.995 | -23.329 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 1.666 |

10. Likvide beholdninger

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Nordea Bank, 2216 0713-583-243 | 247.859 | 524.427 |
| Fastrente konto | 300.000 | 0 |
| | 547.859 | 524.427 |

11. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Realkredit Danmark | | |
| Realkredit Danmark, Flexlife | 2.788.000 | 2.788.000 |
| Realkredit Danmark, Kontantlån | 2.519.795 | 2.595.894 |
| Låneomkostninger | -106.509 | -110.454 |
| | 5.201.286 | 5.273.440 |

Realkredit Danmark Flexlife med oprindelig hovedstol på kr. 2.788.000. Restløbetid 27 år og 6 måneder. Rentesatsen pr. 31/12 2023 var 1,5%. Kursen pr. 31/12 2023 var 68,87. Kursværdien pr. 31/12 2023 andrager kr. 1.920.096.

Realkredit Danmark Kontantlån med oprindelig hovedstol på kr. 2.696.000. Restløbetid 27 år og 8 måneder. Rentesatsen pr. 31/12 2023 var 1,222%. Kursen pr. 31/12 2023 var 77,69. Kursværdien pr. 31/12 2023 andrager kr. 2.015.749.

Noter

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| 12. Leverandører af varer og tjenesteydelser | | |
| Revision og regnskabsassistance | 15.000 | 13.750 |
| | <u>15.000</u> | <u>13.750</u> |

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 6.437.600 til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti overfor andelshaverne.

14. Eventualforpligtelser

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes § 5 stk. 2 personligt og solidarisk for lån optaget i kreditinstitut eller pengeinstitut, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Offentlige tilskud: Der er modtaget offentlige tilskud efter § 160 k på i alt kr. 83.570,44, som skal tilbagebetales ved foreningens eventuelle ophør.

15. Ansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring via Vestjylland forsikring.

Noter

2023

2022

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsværdi), samt vedtægterne:

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Foreningens egenkapital før "Andre reserver" | 2.984.191 | 2.908.092 |
| Offentlig ejendomsvurdering | 12.700.000 | 12.700.000 |
| Bogført ejendomsværdi | -8.091.939 | -8.091.939 |
| Kursværdi prioritetsgæld | -3.935.845 | -3.890.675 |
| Bogført værdi prioritetsgæld | 5.307.795 | 5.383.894 |
| Låneomkostninger | -106.509 | -110.454 |
| | 8.857.693 | 8.898.918 |

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsværdi

Værdi pr. indskudt andelskrone: 8.857.693 / 1.609.400 = kr. 5,504

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2023) kr. 5,529

17. Fordeling af den samlede andelsværdi

| | Indskud | Andelsværdi pr. andelskrone | Andelsværdi sidste år |
|------------------|------------------|--|----------------------------------|
| Lindegårdsvej 12 | 160.940 | 885.770 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 14 | 160.940 | 885.770 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 16 | 160.940 | 885.770 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 18 | 160.940 | 885.769 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 20 | 160.940 | 885.769 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 22 | 160.940 | 885.769 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 24 | 160.940 | 885.769 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 26 | 160.940 | 885.769 | 889.892 |
| Lindegårdsvej 28 | 160.940 | 885.769 | 889.891 |
| Lindegårdsvej 30 | 160.940 | 885.769 | 889.891 |
| | 1.609.400 | 8.857.693 | 8.898.918 |

Ved eventuelt salg af andelen anvendes ovenstående værdi. Til denne værdi kan tillægges eventuelle egne afholdte omkostninger til forbedringer med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Noter

2023

2022

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Knudmose 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:

| | | 2023 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----|-----------------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | | Antal | BBR Areal m2 | BBR Areal m2 | BBR Areal m2 |
| B1 | Andelsboliger | 10 | 950 | 950 | 950 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 10 | 950 | 950 | 950 |

| | | |
|----|--|-------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | Det oprindelige indskud |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | Boligernes areal (BBR) |
| C3 | Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her | Ikke relevant |

| | | År |
|----|--------------------------|-------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1.993 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1.993 |

| | | |
|----|---|----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | Ja |
| E2 | Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for lån optaget i kreditinstitut eller pengeinstitut, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom. | |

| | | |
|----|--|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | Offentlig vurdering |
|----|--|---------------------|

| | | |
|-----|--|----|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | Ja |
|-----|--|----|

| | | |
|----|----------------------------------|------------|
| F2 | Anvendt ejendomsværdi ultimo | 12.700.000 |
| F2 | Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6) | 13.368 |

| | | |
|----|---|---------|
| F3 | Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo | 439.321 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6) | 462 |

| | | |
|----|---|------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2) | 3,46 |
|----|---|------|

| | | |
|----|--|----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | Ja |
|----|--|----|

| | | |
|----|---|--|
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse | |
|----|---|--|

Noter

| | | 2023 | | 2022 |
|----|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)? | | | Nej |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom | | | Nej |
| | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | | |
| | | Indtægt | Antal mdr. | Areal |
| | | | | kr. pr. m2 |
| H1 | Boligafgift | 31.000 | 12 | 950 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | 12 | 950 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | 12 | 950 |
| | | | | 392 |
| | | | | 0 |
| | | | | 0 |
| | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | | |
| | | 2023 | 2022 | 2021 |
| | | kr. pr. m2 | kr. pr. m2 | kr. pr. m2 |
| J | Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år | 98 | 114 | -1.625 |
| | | | | kr. pr. m2 |
| K1 | Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele) | | | 9.324 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | | | 4.915 |
| K3 | Teknisk andelsværdi (K1+K2) | | | 14.239 |
| | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | | |
| | | 2023 | 2022 | 2021 |
| | | kr. pr. m2 | kr. pr. m2 | kr. pr. m2 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 63 | 51 | 79 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 63 | 51 | 79 |
| | Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. 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 | | | 36 |
| | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | | |
| | | 2023 | 2022 | 2021 |
| | | kr. pr. m2 | kr. pr. m2 | kr. pr. m2 |
| R | Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år | 80 | 79 | 146 |