



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Betonvej 10, 4000 Roskilde

Gydevang 39, 3450 Allerød

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Roskilde, _____ 2024

dirigent

CVR-nr. 28926871

Administrator:
ENP Advokater
Elisagårdsvej 5, 3. sal
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023	11
Aktiver pr. 31. december 2023	13
Passiver pr. 31. december 2023	14
Egenkapitalopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023	15
Noter 1. januar 2023 - 31. december 2023	16
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	25

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Beliggende:

Bytorvet 2 - 215, 4340 Tølløse

Matr. nr. 0005gr, Kvarmløse By, Tølløse

CVR-nr.: 28926871

Stiftet: 03. februar 1992

Hjemsted: Tølløse

Regnskabsår: 1. januar 2023- 31. december 2023.

Bestyrelse

Johan Baldrian Karlshøj

Ina Primon Eliassen

Maria Mie Thers

Administrator

Marianne Wittenkamp

Revision

MER REVISION A/S

Betonvej 10

4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte.

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.

Tølløse, den

Bestyrelse:

Johan Baldrian Karlshøj

Ina Primon Eliassen

Maria Mie Thers

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Tølløse, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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.

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 afdekke 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 regnskabsbrugere 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, 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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Samuel Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer
Mne-nr. 41372

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte 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.

Ændring i regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at foreningens ejendom(me) i år og fremover indregnes til kostpris, imod tidligere til dagsværdi. Ændringen sker med henvisning til reglerne om fastholdt værdi jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, under hensyntagen til andelsboligforeningers særlige lovgivning og karakteristika.

Ændringen har haft følgende indvirkninger på regnskabet:

	2023	2022
	t.kr	t.kr
Aktiver	0	-6.063
Passiver	0	0
Egenkapital (reserve for opskrivninger)	0	-6.063
Resultat	0	0

Ændringen påvirker ikke beregningen af andelskronens værdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt 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 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 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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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).

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

		Budget		
		2023	2023	2022
	Note	(ej revideret)		
Indtægter				
Boligafgift		1.000.080	1.000.080	1.080.160
Fællesudgifter		158.400	158.400	158.400
Gasfyr		92.400	92.400	92.400
Antennebidrag		60.656	62.000	51.327
Havedag		3.500	0	5.500
Opkrævningsgebyrer		0	0	284
		1.315.036	1.312.880	1.388.071
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1	224.874	285.940	225.861
Renholdelse og udenomsarealer	2	66.772	63.093	76.935
Vedligeholdelse, løbende	3	194.789	187.346	4.146
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	348.588
Administration og revision	5	120.885	120.944	86.924
		607.320	657.323	742.454
Renter og prioritetsydelse				
Finansielle indtægter	6	0	0	0
Finansielle omkostninger	7	260.086	258.485	267.858
		260.086	258.485	267.858
Årets resultat				
		447.630	397.072	377.759

Forslag til resultatdisponering:

Overført til reserve, værditab af ejendom	2.225.000	0	1.275.000
Overført fra reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-1.777.370	397.072	-897.241
Disponeret i alt	447.630	397.072	377.759

Likviditetsresultat

Årets resultat	447.630	397.072	377.759
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-375.872	-397.072	-393.713
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	0	0
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	0	0
Indeksregulering af indekslån	0	0	0
Likviditetsresultat i alt	71.758	0	-15.954

Aktiver pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen	8	18.236.554	18.236.554
Anlægsaktiver i alt		<u>18.236.554</u>	<u>18.236.554</u>
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Forudbetalte omkostninger		15.135	13.155
Restancer hos andelshavere		0	4.807
Tilgodehavender i alt		<u>15.135</u>	<u>17.962</u>
 Likvide beholdninger	9	<u>634.507</u>	<u>585.166</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>649.642</u>	<u>603.128</u>
 Aktiver i alt		<u><u>18.886.196</u></u>	<u><u>18.839.682</u></u>

Passiver pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
Andelsindskud		3.450.592	3.450.592
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat mv.		-1.472.143	305.227
		<u>1.978.449</u>	<u>3.755.819</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse		5.000.000	2.775.000
Reserveret til vedligeholdelse		384.491	384.491
Andre reserver i alt		<u>5.384.491</u>	<u>3.159.491</u>
Egenkapital i alt		<u>7.362.940</u>	<u>6.915.310</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	10	11.091.995	11.453.030
		<u>11.091.995</u>	<u>11.453.030</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	10	382.236	397.073
Skyldige omkostninger	11	49.025	74.269
		<u>431.261</u>	<u>471.342</u>
Gæld i alt		<u>11.523.256</u>	<u>11.924.372</u>
Passiver i alt		<u>18.886.196</u>	<u>18.839.682</u>
Opgørelse af andelskronens værdi	12		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

Andelsindskud	2023	2022
Indskud primo	3.450.592	3.450.592
Årets reguleringer	0	0
	<u>3.450.592</u>	<u>3.450.592</u>
 Reserve for opskrivning af ejendom	 2023	 2022
Opskrivninger primo	0	6.063.446
Opskrivninger i året	0	0
Nedskrivninger i året	0	-6.063.446
	<u>0</u>	<u>0</u>
 Overført resultat	 2023	 2022
Overført resultat primo	305.227	1.202.468
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	-1.777.370	-897.241
	<u>-1.472.143</u>	<u>305.227</u>
 Egenkapital før andre reserver i alt	 <u><u>1.978.449</u></u>	 <u><u>3.755.819</u></u>
 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	 2023	 2022
Hensat primo	2.775.000	1.500.000
Hensat i året	2.225.000	1.275.000
Anvendt i året	0	0
	<u>5.000.000</u>	<u>2.775.000</u>
 Reserveret til vedligeholdelse	 2023	 2022
Hensat primo	384.491	384.491
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>384.491</u>	<u>384.491</u>
 Andre reserver i alt	 <u><u>5.384.491</u></u>	 <u><u>3.159.491</u></u>
 Egenkapital i alt	 <u><u>7.362.940</u></u>	 <u><u>6.915.310</u></u>

Noter 1. januar 2023 - 31. december 2023

	Budget		
	2023	2023	2022
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	<i>(ej revideret)</i>		
Ejendomsskatter	49.578	49.600	37.615
Renovation	52.294	50.000	47.745
Forsikringer	39.094	76.940	50.807
Kabel-tv	67.443	67.400	62.164
Fælleshuset	6.535	31.000	30.964
Elforbrug fællesarealer	9.930	11.000	10.655
Refusion VAB & Cafeens andel	0	0	-14.089
	<u>224.874</u>	<u>285.940</u>	<u>225.861</u>

	Budget		
	2023	2023	2022
1A Fælleshuset	<i>(ej revideret)</i>		
Lejeindtægter	3.600	0	1.140
Vand og kloak	-1.620	-2.000	-1.545
El og gas	-8.515	-27.000	-30.281
Småanskaffelser	0	-2.000	-278
	<u>-6.535</u>	<u>-31.000</u>	<u>-30.964</u>

	Budget		
	2023	2023	2022
2 Renholdelse og udenomsarealer	<i>(ej revideret)</i>		
Sommer- og vintervedligeholdelse	66.772	63.093	76.935
	<u>66.772</u>	<u>63.093</u>	<u>76.935</u>

	Budget		2022
	2023	2023	
	(ej revideret)		
3 Vedligeholdelse, løbende			
VVS	0	0	4.146
Vedligehold grundejerforegning	77.600	73.324	0
Tømrer	21.825	0	0
Maler	89.609	50.000	0
Elektriker	2.448	0	0
Anden vedligeholdelse	3.124	0	0
Småanskaffelser	183	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	64.022	0
	194.789	187.346	4.146

	Budget		2022
	2023	2023	
	(ej revideret)		
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Nye vinduer	0	0	348.588
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	0
	0	0	348.588

	Budget		2022
	2023	2023	
	(ej revideret)		
5 Administration og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	45.675	45.675	43.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.375	18.625	17.875
Administrationsbidrag, ejerforening	28.197	26.644	0
Gebyrer mv.	8.229	8.000	6.710
Hjemmeside	2.024	2.000	1.595
Kontorhold	0	3.150	0
<i>Administrationsomkostninger</i>	103.500	104.094	69.680
Bestyrelseshonorar	11.850	11.850	11.850
ABF Kontingent	5.104	5.000	4.884
Havedag	338	0	0
Generalforsamling, møder	93	0	510
<i>Foreningsomkostninger</i>	17.385	16.850	17.244
Administration og foreningsomkostninger i alt	120.885	120.944	86.924

	Budget		
	2023	2023	2022
6 Finansielle indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	0
	0	0	0

	Budget		
	2023	2023	2022
7 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Renter bank	0	0	4.070
Jyske Realkredit, prioritetsrenter og bidrag	250.085	250.085	257.112
Jyske Bank, erhvervslån	10.001	8.400	6.676
	260.086	258.485	267.858

8 Ejendommen

	2023	2022
Kostpris 1. januar 2023	18.236.554	18.236.554
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2023	18.236.554	18.236.554
Opskrivninger 1. januar 2023	0	6.063.446
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-6.063.446
Opskrivninger 31. december 2023	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	18.236.554	18.236.554
Offentlig vurdering 2012 (indeks 98,2)	24.300.000	24.300.000
Offentlig vurdering Indekseret pr. oktober 2023 (indeks 118,30)	29.273.829	24.300.000

9 Likvide beholdninger	2023	2022
Kasse, fælleshus	4.586	1.730
Nordea	629.921	583.436
	<u>634.507</u>	<u>585.166</u>

10 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
Jyske Realkredit, HS 12.136.000	250.085	327.073	9.366.373	11.322.611	11.649.684
Jyske Bank, erhvervslån	10.001	48.799	151.620	151.620	200.419
				<u>11.474.231</u>	<u>11.850.103</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.956.238	-2.547.085
Prioritetsgæld i alt	<u>260.086</u>	<u>375.872</u>	<u>9.517.993</u>	<u>9.517.993</u>	<u>9.303.018</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balance	2023	2022
Kortfristet del af gæld (under 1 år)	382.236	397.073
Langfristet del af gæld (over 1 år)	11.091.995	11.453.030
	<u>11.474.231</u>	<u>11.850.103</u>
Restgæld efter 5 år	<u>9.608.143</u>	<u>9.961.861</u>

Information om indregnede lån

Jyske Realkredit, kontantlån. Hovedstol kr. 12.136.000, obligationsrente 1,5 pct. p.a. Restløbetid 27,50 år. Næste års afdrag udgør tkr. 332.236

11 Skyldige omkostninger	2023	2022
Mellemregning med fraflyttere	0	25.000
Mellemregning med andelshavere	4.868	0
El	1.513	8.669
Administrationshonorar	11.419	10.875
Revisorhonorar	19.375	17.875
Bestyrelseshonorar	11.850	11.850
	<u>49.025</u>	<u>74.269</u>

12 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december 2023

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

Ejendommen er reguleret efter lovforslag L111, vedtaget den 4. april 2024, med ikrafttræden pr. 15. april 2024.
Ejendommen er indekseret pr. oktober 2023 (fra indeks 98,20 oktober 2012 til indeks 118,30 oktober 2023)

	2023	2022
Egenkapital jf. regnskabet	1.978.449	3.755.819
<i>Korrektioner iht. Andelsboligloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-18.236.554	-18.236.554
Ejendom, offentlig vurdering (indekseret)	29.273.829	24.300.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.474.231	11.850.103
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.517.993	-9.303.018
<i>Korrektioner i alt</i>	<u>12.993.513</u>	<u>8.610.531</u>
 Andelsværdi	 <u>14.971.962</u>	 <u>12.366.350</u>
 Andelshavernes indskud i alt	 3.450.592	 3.450.592
 Andelskronens værdi	 4,34	 3,58

Andelshaver	Andel af		
	Indskud	opsparat overskud	Værdi
Bytorvet 4	169.848	567.115	736.963
Bytorvet 6	169.848	567.115	736.963
Bytorvet 101	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 103	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 105	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 107	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 109	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 111	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 113	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 115	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 102	169.848	567.115	736.963
Bytorvet 104	169.848	567.115	736.963
Bytorvet 106	169.848	567.115	736.963
Bytorvet 108	169.848	567.115	736.963
Bytorvet 201	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 203	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 205	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 207	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 209	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 211	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 213	151.969	507.418	659.387
Bytorvet 215	151.969	507.418	659.387
	3.450.592	11.521.370	14.971.962

13 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

Jyske Kredit, realkreditpantebrev	12.136.000
Jyske Bank, ejerpantebrev	1.010.000

14 Nøgleoplysninger

		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.906	1.906	22	1.906
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	1.906	1.906	22	1906

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.273.829	15.359

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.384.491	2.825

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18%

	Sæt kryds	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	83.340	x 12	/ 1906	525
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	2021 -4.331.294	2022 377.759	2023 447.630
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-2.272	198	235

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.855	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.705	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.560	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	2	102
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	183	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	185	102

	Forklaring på udregning	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)	37%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021	2022	2023
	Årets afdrag de sidste tre år	481.484	393.713	375.872
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	253	207	197

Centrale økonomiske nøgleoplysninger

A/B Tølløse Bymidte 1. januar 2023 - 31. december 2023

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.273.829	15.359
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.384.491	2.825

Boligafgift

		Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	525

Teknisk andelsværdi

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	7.855
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.705
K3	Teknisk andelsværdi	13.560

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37%
---	--	-----