



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

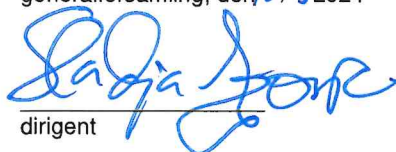
Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej

Herluf Trolles Vej 160 - 190, 5220 Odense SØ
CVR-nummer: 31396859

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den 2/3 2024


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse.....	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.....	15
Anvendt regnskabspraksis	18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.

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 perioden 1. januar til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 26. januar 2024

Bestyrelse



Tonni Leicht Jørgensen
Formand



Lene Jørgensen
Næstformand/Sekretær



Bodil Nielsen
Kasserer

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Odense SØ, den 26. januar 2024

Administrator

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Højmark Groth ApS'.

Højmark Groth ApS

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej Herluf Trolles Vej 160 - 190 5220 Odense SØ CVR-nr: 31 39 68 59 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tonni Leicht Jørgensen, formand Lene Jørgensen, næstformand Bodil Nielsen, kasserer
Administrator	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	Budget 2023	2022
1 Indtægter, andelshavere	815.796	815.796	815.796
2 Øvrige indtægter	11.850	8.100	8.100
Indtægter i alt	827.646	823.896	823.896
3 Ejendomsskat og forsikringer	-51.470	-44.000	-43.429
4 Forbrugsafgifter	-5.369	-7.000	-6.886
5 Renholdelse	-30.000	-20.000	-23.747
6 Vedligeholdelse, løbende	-3.432	-40.000	-58.582
7 Administrationsomkostninger	-30.359	-30.500	-35.093
8 Øvrige foreningsomkostninger	-19.867	-18.100	-16.982
Omkostninger i alt	-140.497	-159.600	-184.719
Resultat før finansielle poster	687.149	664.296	639.177
9 Finansielle indtægter	4.050	0	0
10 Finansieringsomkostninger	-386.294	-365.491	-398.800
Finansiering i alt	-382.244	-365.491	-398.800
Årets resultat	304.905	298.805	240.377
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	45.000	45.000	45.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	259.905	253.805	195.377
Resultatdisponering i alt	304.905	298.805	240.377
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	304.905	298.805	240.377
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån	9.353	12.610	12.610
Betalte prioritetsafdrag	-260.204	-260.204	-259.918
Likviditetsresultat i alt	54.054	51.211	-6.931

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
11 Grunde og bygninger	22.185.000	22.185.000
Materielle anlægsaktiver i alt	22.185.000	22.185.000
Anlægsaktiver	22.185.000	22.185.000
12 Likvide beholdninger	607.368	557.413
Omsætningsaktiver	607.368	557.413
AKTIVER	22.792.368	22.742.413

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud	4.388.000	4.388.000
Overført resultat m.v.	4.157.010	3.897.105
	8.545.010	8.285.105
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	414.460	369.460
Andre reserver i alt	414.460	369.460
Egenkapital.....	8.959.470	8.654.565
13 Prioritetsgæld.....	13.547.647	13.800.644
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.547.647	13.800.644
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	262.350	260.204
14 Øvrig anden gæld	22.901	27.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	285.251	287.204
Gældsforpligtelser	13.832.898	14.087.848
PASSIVER	22.792.368	22.742.413
15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Saldo primo.....	4.388.000	4.388.000
Andelsindskud	4.388.000	4.388.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	3.897.105	3.701.728
Rest årets resultat.....	259.905	195.377
Overført resultat m.v.....	4.157.010	3.897.105
Egenkapital før andre reserver	8.545.010	8.285.105
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	369.460	324.460
Årets tilgang.....	45.000	45.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	414.460	369.460
EGENKAPITAL	8.959.470	8.654.565

NOTER

	2023	Budget 2023	2022
1 Indtægter, andelshavere			
Boligaft.....	686.196	686.196	686.196
Fællesomkostninger.....	129.600	129.600	129.600
Indtægter, andelshavere i alt.....	815.796	815.796	815.796
2 Øvrige indtægter			
Bidrag fællesområder.....	8.100	8.100	8.100
Gebyr ved salg.....	2.500	0	0
Gebyr adkomsterklæring.....	1.250	0	0
Øvrige indtægter i alt.....	11.850	8.100	8.100
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	22.008	22.000	21.445
Forsikringer.....	29.462	22.000	21.984
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	51.470	44.000	43.429
4 Forbrugsafgifter			
Elforbrug - gadelys mv.....	4.697	6.500	6.218
Vandafgift.....	672	500	668
Forbrugsafgifter i alt.....	5.369	7.000	6.886
5 Renholdelse			
Vintertjeneste.....	30.000	20.000	23.747
Renholdelse i alt.....	30.000	20.000	23.747
6 Vedligeholdelse, løbende			
Ren- og vedligeholdelse.....	2.517	40.000	58.582
Elektriker.....	826	0	0
Småanskaffelser.....	89	0	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	3.432	40.000	58.582

NOTER

	2023	Budget 2023	2022
7 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager.....	767	0	0
IT-udgifter	1.378	0	1.249
Nets	3.716	3.500	0
Porto	160	0	0
Administrationshonorar, regnskab/bogføring	15.000	0	0
Administrationshonorar, ekstraarbejder.....	7.900	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	1.438	27.000	33.844
Administrationsomkostninger i alt	30.359	30.500	35.093
<u>Administrationshonorar, ekstraarbejde</u>			
Udarbejdelse af lovpligtig bogføringsprocedure			900
Øvrig rådgivning og assistance, herunder vedtægtsændringer, andelsbeviser og andelsoverdragelser			7.000
			<u>7.900</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	3.000	0	0
Generalforsamling.....	1.712	1.000	2.222
Mødeudgifter.....	591	1.500	0
Kontingent grundejerforening	9.600	9.600	9.600
ABF kontingent	3.712	4.000	3.952
ABFnyt.....	800	0	0
Gaver & blomster	452	500	523
Beboerarrangementer.....	0	500	685
Hjemmeside og øvrige IT- omkostninger	0	1.000	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	19.867	18.100	16.982
9 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter.....	4.050	0	0
Finansielle indtægter i alt.....	4.050	0	0

NOTER

	2023	Budget 2023	2022
10 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	0	2.000	1.912
Gebyrer mv.	1.706	0	3.754
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	375.235	350.881	380.523
Amortisationsfradrag.....	9.353	12.610	12.611
Finansieringsomkostninger i alt	386.294	365.491	398.800

	2023	2022
11 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	22.185.000	22.185.000
Kostpris i alt	22.185.000	22.185.000
Grunde og bygninger i alt	22.185.000	22.185.000

Seneste offentlige ejendomsvurdering er kr. 19.100.000.

12 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, Drift.....	28.363	208.012
Arbejdernes Landsbank, Hushandler	0	23
Arbejdernes Landsbank, Vedligehold.....	579.005	349.378
Likvide beholdninger i alt.....	607.368	557.413

NOTER

	2023	2022
13 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark H: 397.000 kr.	79.255	118.453
Realkredit Danmark H: 7.651.000 kr.	7.651.000	7.651.000
Realkredit Danmark H: 7.317.000 kr.	6.442.772	6.663.778
Amortiserede låneomkostninger.....	-363.030	-372.383
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-262.350	-260.204
Prioritetsgæld i alt	13.547.647	13.800.644

	Renter 2023	Afdrag 2023	Restgæld pr. 31/12 2023	Kursværdi pr. 31/12 2023
Realkredit Danmark nom. 397.000 FlexLån, aktuel rente 0,7336 % Restløbetid 2 år	2.162	39.198	79.255	76.609
Realkredit Danmark nom. 7.651.000 FlexLån, aktuel rente 1,7752 % Restløbetid 21,25 år, rentetilpasses 1/4 2025 Afdragsfrit frem til 1/4 2025	239.109	0	7.651.000	7.536.583
Realkredit Danmark nom. 7.317.000 Kontantlån, aktuel rente 0,8356 % Restløbetid 26 år	133.964	221.006	6.442.772	5.009.179
	<u>375.235</u>	<u>260.204</u>	<u>14.173.027</u>	<u>12.622.371</u>

14 Øvrig anden gæld		
Afsat administrator	22.901	0
Afsat revisorhonorar.....	0	27.000
Øvrig anden gæld i alt	22.901	27.000

15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 957.000 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 14.173.027 er sikret ved pant i grunde og bygninger, De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 22.185.000.

NOTER

	2023	2022
17 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital før andre reserver pr. 31. december 2023		8.545.010
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Amortiseret kurstab obligationslån		-363.030
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2023		<u>8.181.980</u>

Egenkapitalen fordeles efter vedtægterne efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 4.388.000.

Dette svarer for den enkelte til kurs $(8.181.980/4.388.000) =$ 186,46

<u>Andelsbolig</u>	Indskud	Andel i formue
Herluf Trolles Vej 160	268.425	500.512
Herluf Trolles Vej 162	268.425	500.512
Herluf Trolles Vej 164	304.840	568.413
Herluf Trolles Vej 166	304.840	568.413
Herluf Trolles Vej 168	304.840	568.413
Herluf Trolles Vej 170	266.407	496.749
Herluf Trolles Vej 172	266.407	496.749
Herluf Trolles Vej 174	266.407	496.749
Herluf Trolles Vej 176	272.459	508.034
Herluf Trolles Vej 178	253.294	472.299
Herluf Trolles Vej 180	266.407	496.749
Herluf Trolles Vej 182	272.459	508.034
Herluf Trolles Vej 184	266.407	496.749
Herluf Trolles Vej 186	286.682	534.555
Herluf Trolles Vej 188	266.407	496.749
Herluf Trolles Vej 190	253.294	472.299
Afrundingsdifference	0	2
	<u>4.388.000</u>	<u>8.181.980</u>

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2023 - 31. december 2023	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		16	1.592	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		16	1.592	
592					
C	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: Boligafgiften beregnes ud fra administrativt fordelingstal, hvor en del af udgifterne fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, medens andre udgifter (fællesudgifter) fordeles ligeligt pr. andel.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2005			
D2	Ejendommens opførelsesår	2006			
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.185.000		13.935
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	414.460		260
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,9
G		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?	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	
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift	512		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	193	151	192
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	5.139		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.307		
K3	Teknisk andelsværdi	13.446		

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	19	56	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	19	56	2
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			38
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	161	163	163

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således 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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, 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 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.