RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Omegaparken

Omegaparken 1-32, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

København | Aarhus | Esbjerg | Kolding | Holstebro | Skive | Fredericia | Thisted | Nykøbing Mors | Fjerritslev | Vinderup | Hurup Thy | Hanstholm

RSM Danmark er medlem af RSM netværket og driver virksomhed under navnet RSM. RSM er et virksomhedsnavn, som anvendes af medlemmer af RSM netværket. Ethvert medlem af RSM netværket er et uafhængigt revisions- og rådgivningsfirma, som udøver virksomhed i eget navn. RSM netværket er ikke en selvstændig juridisk enhed i nogen jurisdiktion.

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Omegaparken Omegaparken 1-32 8260 Viby J
	CVR-nr.: 29 87 53 08 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 4.123.000 Andelshavere: 24
Bestyrelse	Ellen K. Nielsen, Formand Kjeld Madsen, Kasserer Kirsten Bjerre Bente Christensen Birger Hansen
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

Bestyrelsespåtegning

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

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. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 29. februar 2024

Bestyrelsen

Ellen K. Nielsen Formand	Kjeld Madsen Kasserer	Kirsten Bjerre
Bente Christensen	Birger Hansen	

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

_____

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omegaparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omegaparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 revisionen

Andelsboligforeningen Omegaparken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aabyhøj, den 29. februar 2024

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omegaparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboliglovenårsrapporten.

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

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 vaskeri, 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 forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger 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/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender. Herudover indrenges betalinger på indgået rentesikringsaftale.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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.

Likviditetsresultat

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

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, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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

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.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. 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 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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
	Indtægter, andelshavere	1.722.239	1.722.240	1.634.758
1	Indtægter, andre	8.000	7.000	8.910
	Vaskeriindtægter	10.590	7.000	5.660
2	Øvrige indtægter	95.610	96.000	99.550
	Indtægter i alt	**1.836.439**	**1.832.240**	**1.748.878**
3	Ejendomsskat, forsikringer og renovation	-319.755	-323.000	-309.011
4	Drift af fælleshus	-40.628	-58.000	-41.588
5	Vedligeholdelse, løbende	-194.070	-305.000	-140.661
6	Administrationsomkostninger	-144.318	-157.000	-167.932
	Omkostninger i alt	**-698.771**	**-843.000**	**-659.192**
	Resultat før finansielle poster	**1.137.668**	**989.240**	**1.089.686**
	Finansielle indtægter	6.667	0	0
7	Finansielle omkostninger	-941.756	-970.000	-947.981
	Finansielle poster netto	**-935.089**	**-970.000**	**-947.981**
	Årets resultat	**202.579**	**19.240**	**141.705**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	-102.343	-200.000	-67.754
	Overført fra vedligeholdelse af ejendommen fællesarealer	-91.727	-90.000	-72.907
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	365.000	365.000	210.000
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	31.649	-55.760	72.366
	Disponeret i alt	**202.579**	**19.240**	**141.705**
	Årets resultat	202.579	19.240	141.705
	Likviditetsresultat i alt	**202.579**	**19.240**	**141.705**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2023	2022
	Anlægsaktiver		
8	Ejendom	20.625.575	20.625.575
	Anlægsaktiver i alt	**20.625.575**	**20.625.575**
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsningsposter	58.259	54.821
	Tilgodehavender i alt	58.259	54.821
9	Likvide beholdninger	1.347.858	1.148.719
	Omsætningsaktiver i alt	**1.406.117**	**1.203.540**
	Aktiver i alt	**22.031.692**	**21.829.115**

Balance 31. december

Passiver

Note		2023	2022
	Egenkapital		
	Andelsindskud	4.123.000	4.123.000
	Overført resultat m.v.	-3.038.176	-2.209.404
	Egenkapital før andre reserver	1.084.824	1.913.596
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	327.909	156.979
	Andre reserver	327.909	156.979
	Egenkapital i alt	**1.412.733**	**2.070.575**
	Gældsforpligtelser		
10	Gæld til realkreditinstitutter	20.607.211	19.746.790
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.607.211	19.746.790
	Anden gæld	11.748	11.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.748	11.750
	Gældsforpligtelser i alt	**20.618.959**	**19.758.540**
	Passiver i alt	**22.031.692**	**21.829.115**

11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

12 Nøgleoplysninger

13 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	0	4.123.000
Tilgang af nye andele	4.123.000	0
	4.123.000	4.123.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-2.209.404	-9.833.400
Ændring renteaftale	-860.421	7.551.630
Restandel af årets resultat	31.649	72.366
	-3.038.176	-2.209.404
Egenkapital før andre reserver	**1.084.824**	**1.913.596**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	156.979	87.640
Reserveret jf. resultatdisponering	365.000	210.000
Anvendt hensættelse fællesarealer	-91.727	-72.907
Anvendt hensættelse	-102.343	-67.754
	327.909	156.979
Andre reserver i alt	**327.909**	**156.979**
Egenkapital i alt	**1.412.733**	**2.070.575**

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Indtægter, andre			
Lejeindtægt fra sal	1.100	1.500	2.650
Lejeindtægt fra værelser	6.900	5.500	6.260
	8.000	**7.000**	**8.910**
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	93.710	94.500	90.125
Gebyrer ved salg af andele	0	0	7.500
Salg fotokopier	0	0	25
Ventelistegebyr	1.900	1.500	1.900
	95.610	**96.000**	**99.550**
3. Ejendomsskat, forsikringer og renovation			
Ejendomsskatter	214.059	215.000	214.015
Forsikringer	62.776	60.000	56.086
Renovation	42.920	48.000	38.910
	319.755	**323.000**	**309.011**
4. Drift af fælleshus			
Vand og varme	14.574	20.000	14.713
El	9.177	18.000	13.361
Rengøring i fælleshus	16.373	18.000	13.232
Rengøringsartikler m..v	504	2.000	282
	40.628	**58.000**	**41.588**
5. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse fælleshus mv.	27.503	15.000	4.748
Reparation og vedligeholdelse	74.840	200.000	63.006
Vedligeholdelse fællesarealer	91.727	90.000	72.907
	194.070	**305.000**	**140.661**

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
6. Administrationsomkostninger			
Revisorhonorar	24.500	28.000	21.250
Gebyrer m.v.	6.154	5.000	4.746
Kontorartikler	0	3.000	1.784
Kontingenter	8.003	10.000	8.142
Skattefri godtgørelse	3.500	3.500	3.500
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.451	3.500	3.853
Bidrag til arrangementer og kurser	6.347	7.000	4.280
Vedligeholdelsesplan	0	0	31.278
Kabel-tv	94.363	97.000	89.099
	144.318	**157.000**	**167.932**

7. Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	0	0	5.233
Renter prioritetsgæld	616.136	900.000	159.262
Renteaftale Nykredit Bank	325.620	70.000	783.486
	941.756	**970.000**	**947.981**

Noter

		31/12 2023	31/12 2022
8.	**Ejendom**		
	Anskaffelsessum 1. januar	20.625.575	20.625.575
	Anskaffelsessum 31. december 2023	**20.625.575**	**20.625.575**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**20.625.575**	**20.625.575**
	Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	38.500.000	38.500.000
9.	**Likvide beholdninger**		
	Kassebeholdning	9.552	4.609
	Nykredit Bank Aftalekonto	279.239	276.548
	Nykredit Bank Netkonto	984.056	867.562
	Nykredit erhvervskonto	75.011	0
		1.347.858	**1.148.719**

					31/12 2023	31/12 2022
10.	**Gæld til realkreditinstitutter**	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
	Nykredit	616.136	0	15.260.624	15.570.000	15.570.000
	Markedsværdi renteaftale	325.620	0	5.037.211	5.037.211	4.176.790
	Pantebrevsrestgæld				20.607.211	19.746.790
	Prioritetsgæld i alt	**941.756**	**0**	**20.297.835**	**20.607.211**	**19.746.790**
	Betalte renter	**941.756**				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	20.607.211	19.746.790
	20.607.211	**19.746.790**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	15.570.000	15.570.000

Nykredit obligationslån, variabel rente, CIBOR 3, Opr. kr. 15.570.000.
Renten fastsættes 4 gange om året. Renten for 4. kvartal 2023 4,0386 % p.a. Restløbetid 14,25 år.

Rentesikring markedsværdi. Aftalen løber til 30/12 2037 og har en markedsværdi pr. 31/12 2023 med et tab på kr. 5.037.211.

Aftale om renteombytning med rentetrappe. Renten er i 2008 4,25 % p.a. med stigning 0,11 % p.a. til slut 2019, hvor renten udgør 5,35 % p.a. I 2023 har renten derfor været 5,35 % p.a.

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.570 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 20.626 t.kr.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 25.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 20.626 t.kr. Ejerpantebrevet er i andelsboligforeningens behold.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 583.623 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger. kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 12, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring

Leverandøren af aftale om rentesikring Nykredit Bank A/S kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. 31/1 2013 har Nykredit Bank A/S oplyst følgende: "Det bekræftes hermed, at Nykredit Bank A/S fremover ikke vil stille krav om yderligere sikkerhed for andelsboligforeningens nuværende finansielle forretninger med banken."

12. Nøgleoplysninger

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

12. 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.	Boligtype	31/12 2021 BBR Areal m²	31/12 2022 BBR Areal m²	31/12 2023 Antal	31/12 2023 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	2.156	2.156	24	2.156
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.)	222	222	1	222
B6	I alt	2.378	2.378	25	2.378

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☑	☐

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☑

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☑	☐

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☑	☐

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.350.000	18.230

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	327.909	138

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☑	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☑
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☑

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	146.716	* 12 /	2.156	817
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.156	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.156	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	82	66	94

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2\text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	6.595
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.911
K3	Teknisk andelsværdi	15.506

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☑	☐

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	59	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	52	59	82

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	0

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m²	År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.857	16.190
Valuarvurdering	20.107	18.230
Anskaffelsessum (kostpris)	9.567	8.673
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.911	8.079
Foreslået andelsværdi	6.595	5.979
Reserver uden for andelsværdi	152	138

	kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm² ultimo (H1)	817

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	**%**
Vedligeholdelsesomkostninger	12
Øvrige omkostninger	31
Finansielle poster, netto	57
Afdrag	0
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94

13. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	1.084.824
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 3. september 2019	43.350.000
Ejendommens kostpris	-20.625.575
	23.809.249
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.607.211
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.297.835
	24.118.625
Reserveret til kursudsving m.v.	-9.900.000
	14.218.625
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.123.000
Værdi pr. fordelingstal	**3,45**
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. marts 2023)	**3,44**

13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9	144.000	1.296.000	496.600	4.469.400
7	173.000	1.211.000	596.610	4.176.269
8	202.000	1.616.000	696.620	5.572.956
24		**4.123.000**		**14.218.625**

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.

Noter

Note 14 Indbetalt boligafgift

2023	1/1-30/4	1/5-31/12		Budget 2022	2021
8 boliger á kr. 6.604 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 7.066.	211.328	452.224			
7 boliger á kr. 5.750 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 6.152.	161.000	344.512			
9 boliger á kr. 4.894 pr. måned. Pr. 1/5 kr. 5.236	176.184	376.992	1.722.240		
			1.722.240	1.634.756	1.594.725

Note 15 Anvendt hensættelse til vedligeholdelse

Diverse VVS reparationer i huse	26.040
Tømrer hus 5	2.023
Aura reparation lys - ventilator m.v.	11.729
Tømrer ventilationsrør samt dørgreb	5.012
Tømrer udskiftning af gummilister	25.979
Murer hus 3-5 og 12	4.057
	74.840

Note 16 Anvendt til vedligeholdelse af fællesarealer

Havelåge	12.500
Vimpel	357
Undersøgelse kloak m.v.	4.572
Snerydning og saltning	9.000
Vedligeholdelse gartner	64.030
Planter og krukker samt gødning m.v	1.268
	91.727

Note 17 Reparation og vedligeholdelse fælleshus m.v.

You see abonnement	3.328
Tv m.v.	22.080
Diverse anskaffelser fælleshus	2.095
	27.503

Noter

Note 18 Budgetforudsætninger m.v. 2024

Bestyrelsen foreslår:

at boligafgifterne pr. måned fastsættes således:

		Nuværende boligafgift	Ændring	Fra 1/5 2023
A-huse	105 m2	7066	130	7.196
B-huse	91 m2	6152	113	6.265
C-huse	77 m2	5236	96	5.332

Indbetaling til drift af fællesarealer
Pr. 1. maj 2018 er beløbet incl. I boligafgiften

Leje af værelse
Perioden april - september, kr. 100
Perioden oktober - marts, kr. 100

Leje af salen
Perioden april - september, kr. 300
Perioden oktober - marts, kr. 350
Hele året: 5 timers leje : kr. 150

Leje af køkken, hele året:
kr. 100

Betaling for vask og tørretumbler
kr. 20 pr. vask
kr. 20. pr brug af tørretumbler
kr. 10 pr. brug af rulle

Ventelistegebyr
100 kr. årligt

Antenneafgifterne reguleres månedlig i overensstemmelse med YouSee´s forhøjelser:

	Fra 1/1 2024
FuldPakke	650
MellemPakke	495
GrundPakke	255

BUDGET 2024

					Realiseret	
Indtægter:					**2023**	
Boligafgift jan-april		586.864				
Boligafgift maj-dec		1.195.288			1.722.239	
Indb fællesarealer		-				
Indb antenne		95.000			93.710	
Vaskekort		9.000			10.590	
Leje af sal		1.000			1.100	
Leje af værelser		6.000			6.900	
Fotokopi/bilvask		-				
Ventelistegebyr		1.500			1.900	
Gebyr v/salg						
		1.894.652			1.836.439	
Indt 2024	1.894.652			1.836.439		
Udg 2024	1.903.000			1.633.860		
Overskud	-8.348			202.579		
Udgifter						
Drift fælleshus						
El		18.000			9.177	
Vand		5.000			3.684	
Varme		15.000			10.890	
Rengøring		18.000			16.373	
Reng art	øvr drift	2.000			504	
Rep/vedh		25.000			27.503	
		83.000	83.000		68.131	68.131
Øvr Fællesomkost						
Ejd skat		200.000			214.059	
Renovation		50.000			42.920	
Forsikringer		70.000			62.776	
Skattefri godtgørelse		3.500			3.500	
ABF kontingent		8.000			8.003	
Mødeudg/repræsenta		3.500			1.451	
Fællesarrangement		8.000			6.347	
Opkr gebyr		5.000			6.154	
Kontorart + porto		3.000				
Revisor		29.000			24.500	
Rep/vedligeh		150.000			74.840	
Vedl fællesareal		150.000			91.727	
Kabel tv		95.000			94.363	
Vedligeholdelsesplan		-				
Overført til reserver		75.000			-	
		850.000	850.000		630.640	630.640
Finansielle omkost/indt.						
Renteswap		900.000			325.620	
Renter Nykredit		70.000			616.136	
Renteindtægt		-			(6.667)	
		970.000	970.000		935.089	935.089
			1.903.000			1.633.860