

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Administratoreklæring	6
Ledelsesberetning	7
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Andelsboligforeningen Krohaven I

Krohaven 2 - 36

4140 Borup

CVR-nr. 28047983

Årsrapport for 2023

20. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 24. april 2024



Dirigent

+45 70 70 70 55

Hovedgaden 58 C
4140 Borup

CVR.Nr. 39039184

facebook.com
www.mettethomas.dk
revisor@mettethomas.dk

Bank: 8401-1039652

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Krohaven I
Ejendom	Krohaven 2 - 36
CVR-nr.	28047983
Stiftelsesdato	16. september 2004
Hjemsted	Køge Kommune
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Formand	Rikke Langvad Krohaven 34 4140 Borup
Administrator	Hanne Ernov Dalstrøget 76 4140 Borup
Revisor	Mette Thomas Revision ApS Hovedgaden 58 C 4140 Borup
Pengeinstitut	Nordea

Under henvisning til årsregnskabslovens § 4 oplyses, at selskabets årsrapporter fremover med virkning for regnskabsåret 2015 ikke skal revideres, idet selskabet ikke er omfattet af revisionspligten efter årsregnskabsloven.

Ledelsespåtegning

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

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 4. april 2024

Bestyrelse



Rikke Langvad
Formand

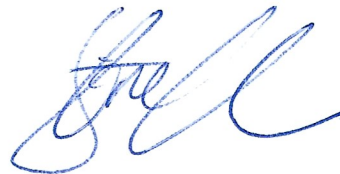


Jan Bergh
Medlem



Steen Jensen
Medlem

Stine Christensen
Medlem



Administratoreklæring

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.

Borup, den 4. april 2024

Administrator

Ejendomsadministrationen



Hanne Ernov

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen AB Krohaven 2 - 36 administrerer andelsboliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Andelsboligforeningens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 416.887, og andelsboligforeningens balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 25.421.939, og en egenkapital på kr. 8.531.265.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Det kommende års indtjeningsmuligheder vurderes at blive et overskud.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 400.876 overført som i resultatopgørelsens forslag.

Andelsens værdi

I henhold til vedtægternes § 6 og § 15 foreslår bestyrelsen, at værdien af andelene fastsættes til kr. 8.139 pr. m² (1.368 m²), gældende fra den ordinære generalforsamling til de næstkommende ordinære generalforsamling

Den foreslåede værdi af andelene udgør kr. 11.133.860.

Den samlede maksimale værdi opgjort efter § 5 stk. 2 litra C i lov andelsboligforeninger m.v. udgør kr. 11.133.860.

Bestyrelsen har behandlet og vedtaget årsregnskabet og årsberegningen for 01.01.23 - 31.12.23

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Krohaven I

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Krohaven I for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt budgettal i resultatopgørelse og noter.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Borup, den 4. april 2024

Mette Thomas Revision ApS

CVR-nr. 39039184



Mette Thomas

Revisor FDR

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift		1.084.080	1.084.080
Øvrige indtægter		4.300	5.700
Indtægter i alt		1.088.380	1.089.780
Udvendig vedligeholdelse	1	-199.393	-229.888
Driftsudgifter	2	-85.578	-112.353
		-284.971	-342.241
Administrations- og foreningsomkostninger	3	-120.191	-69.576
Omkostninger i alt		-405.162	-411.817
Resultat før finansielle poster		683.218	677.963
Finansielle omkostninger	4	-266.331	-277.087
Finansielle poster, netto		-266.331	-277.087
Resultat før skat		416.887	400.876
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		416.887	400.876
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		416.887	400.876
Disponeret i alt		416.887	400.876
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		416.887	400.876
Betalte prioritetsafdrag		-256.103	-249.815
Likviditetsresultat		160.784	151.061

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1 GY Broup By, Borup (ejendomsværdi pr. 1/10-12 udgør t.kr. 26.500)	5	23.952.871	23.897.405
Materielle anlægsaktiver		23.952.871	23.897.405
Anlægsaktiver		23.952.871	23.897.405
Varmeregnskab		417	5.506
Andre tilgodehavender	6	0	16.482
Periodeafgrænsningsposter		19.389	0
Tilgodehavender		19.806	21.988
Likvide beholdninger	7	1.449.262	1.300.652
Omsætningsaktiver		1.469.068	1.322.640
Aktiver		25.421.939	25.220.045

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		4.499.900	4.499.900
Overført resultat		4.031.365	3.614.478
Egenkapital		8.531.265	8.114.378
Egenkapital og andre reserver		8.531.265	8.114.378
Prioritetsgæld	8	16.496.375	17.015.185
Langfristede gældsforpligtelser		16.496.375	17.015.185
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		262.706	0
Vandregnskab		1.536	4.324
Vandafledningsafgift		13.359	13.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.928	28.239
Forudbetalt boligafgift og leje		20.270	27.274
Skyldige omkostninger	9	17.500	17.500
Kortfristede gældsforpligtelser		394.299	90.482
Gældsforpligtelser		16.890.674	17.105.667
Passiver		25.421.939	25.220.045
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	10		
Forsikring vedr. bestyrelsens økonomiske ansvar over for foreningen	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13, 14		

Noter

	2023	2022
1. Udvendig vedligeholdelse		
Diverse	6.330	0
Snerydning, grus og saltning	23.019	0
VVS	7.690	64.152
Service elevator	30.106	59.751
Tømrer og snedker	85.764	35.069
Kloakservice	0	2.500
Alarmabonnement elevator	9.763	9.306
TDC Elevatortelefon	2.911	2.554
Udskiftning af målere	8.170	39.661
Græsslåning og buske	2.027	4.527
Div øvrige vedligeholdelse (måler xx)	18.442	12.368
Elektrikker	4.610	0
Varmeanlæg	561	0
Udvendig vedligeholdelse i alt	199.393	229.888
2. Driftsudgifter		
Ejendomsskat	41.282	43.282
Forsikringer	29.731	27.756
Elforbrug	11.673	20.682
Renovation	2.892	20.633
Driftsudgifter i alt	85.578	112.353
3. Foreningsomkostninger		
Reparation og vedligeholdelse	50.654	0
Administrationshonorar	25.000	25.000
Kontorartikler & EDB	2.942	4.299
Edb omkostninger	1.116	0
Revisor	16.875	16.875
Rådgivning	5.000	0
Konsulentbistand	2.000	0
Godtgørelse til bestyrelse	3.750	0
Porto og gebyrer	177	0
Kontingenter ABF	4.251	3.996
Generalforsamling	934	821
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder	0	84
Diverse	0	253
Website	1.680	12.425
Gaver og repræsentation	281	370
Bankgebyrer	5.531	5.453
Foreningsomkostninger i alt	120.191	69.576

Noter

	2023	2022		
4. Finansielle omkostninger				
Renteudgift, bank	0	6.766		
Renteudgift, kreditorer	19	0		
BRFkredit Jyske Realkredit	266.312	270.321		
Finansielle omkostninger i alt	266.331	277.087		
5. Ejendom				
Kostpris primo	23.897.405	22.216.000		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	55.466	1.681.405		
Kostpris ultimo	23.952.871	23.897.405		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.952.871	23.897.405		
6. Andre tilgodehavender				
Andre tilgodehavender	0	16.482		
Andre tilgodehavender i alt	0	16.482		
7. Likvide beholdninger				
Nordea	1.449.262	1.300.652		
Likvide beholdninger i alt	1.449.262	1.300.652		
8. Prioritetsgæld				
	Renter og bidrag	Afdrag i året	2023 Kursværdi	2023 Restgæld
	266.312	256.103	12.227.258	16.496.375
Prioritetsgæld	266.312	256.103	12.227.258	16.496.375
9. Anden gæld				
Telt udlejning		0		500
Skyldige revisorhonorar		17.000		17.000
Salg bolig nr. 36		500		0
Anden gæld i alt		17.500		17.500

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt ejerpantebreve i andelsboligerne for i alt kr. 2.849.000 og taget udlæg for kr. 104.462.

11. Forsikring vedr. bestyrelsens økonomiske ansvar over for foreningen

Forsikringen pr. forsikringsår er maksimalt kr. 1.500.000.

Forsikringssum pr. skadebegivenhed er maksimalt kr. 375.000.

Forsikringssum for omkostninger i forbindelse med afgørelse af erstatningspligtens eksistens og omfang, hvis kravet er dækket af forsikringen, dog maksimalt kr. 100.000.

Der gælder en selvrisiko kr. 5.000 ved en hver skadebegivenhed.

Noter

12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Krohaven I 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
		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	18	1.368
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0
B6	I alt	18	1.368
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	Det oprindelige indskud	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her	Ikke relevant	
			År
D1	Foreningens stiftelsesår		2.004
D2	Ejendommens opførelsesår		2.004
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		Nej
E2	N/A		
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		Offentlig vurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		Ja
	Anvendt ejendomsværdi ultimo		23.952.871
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)		17.509
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo		4.031.365
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)		2.947
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)		16,87
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?		Nej

Noter

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	Boligaft	1.084.080	12	1.368	797
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	1.368	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	1.368	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2023	2022	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	305	293	-292

		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	14.070
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.380
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)	25.450

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2023	2022	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	129	127	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	129	127	30

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	31
---	----------	----

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2023	2022	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	187	183	175

Noter

13. Beregning af andelsværdi, kostpris

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra a, (kostpris) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	8.114.378
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
	8.114.378

Ejendommen er indregnet til kostpris

Andelsindskud	4.499.900
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,80
den 10. april 2013 og gældende på balancedagen)	

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	163.150	326.300	294.198	588.396
4	199.500	798.000	359.745	1.438.982
4	244.900	979.600	441.612	1.766.449
8	299.500	2.396.000	540.069	4.320.551
18		4.499.900		8.114.378

2 andele á 50 m² = 100 m²
 4 andele á 61 m² = 244 m²
 4 andele á 74 m² = 296 m²
 8 andele á 91 m² = 728 m²

I alt 1.368 m²

Noter

14. Beregning af andelsværdi, offentlig ejendomsvurdering

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	8.531.265
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regulering til offentligt vurdering	2.602.595
Reservation af kursreguleringsudsving	-4.531.823
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	4.531.823
	11.133.860

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31 december 2013.

Andelsindskud	4.499.900
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,47

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	163.150	326.300	406.939	813.879
4	199.500	798.000	496.466	1.985.864
4	244.900	979.600	602.270	2.409.080
8	299.500	2.396.000	740.630	5.925.037
18		4.499.900		11.133.860

2 andele á 50 m² = 100 m²

4 andele á 61 m² = 244 m²

4 andele á 74 m² = 296 m²

8 andele á 91 m² = 728 m²

I alt 1.368 m²