



- Tennisvej 1 - 3400 Hillerød

CVR-nr 29 50 38 85

Andelsboligforeningen

”Georgs Lysthus”

Regnskab for 2023

(29. regnskabsår)

Godkendt på foreningens generalforsamling den 10. marts 2024

Dirigent:

Lise Chouhault 10/3.24

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

	Resultat 2023	Budget 2023 i 1.000 kr	Regnskab 2022 i 1.000 kr
Indtægter:			
Bidrag fra andelshaver	1.151.760	1.152	1.128
Lejeindtægter, fælleshus	3.050	3	4
Lejeindtægter, vaskeri	1.330	3	2
Indtægter i alt	1.156.140	1.158	1.134
Udgifter:			
Ydelse, kreditforeningslån	663.293	666	643
Skatter & renovation	191.222	190	180
Forsikringer	34.808	37	34
El, fælleshus og stianlæg	9.181	14	14
Varme, fælleshus	13.549	12	11
Vand, fælleshus	3.080	4	3
Snerydning	0	4	0
Fælleshus, drift & vedligeholdelse	11.037	10	8
Pasning af fællesanlæg m.v.	8.151	8	4
Vedligeholdelse, bygninger m.v.	6.188	19	7
Administrations- og foreningsudgifter	29.738	32	27
Større anskaffelser	0	0	17
Bankomkostninger	-93	2	2
Henlagt til vedligeholdelse	160.000	160	165
Reparation over henlæggelse	0	54	75
Heraf dækkes af henlæggelser	0	-54	-75
Udgifter i alt	1.130.154	1.158	1.115
Overskud overført til Reservefond 1, årsresultat	25.986	0	19

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	År 2023	År 2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver:			
Ejendommen, matr. Nr. 19 bn og 19 bo Hillerød Markjorder Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 31.12.2023 Off. Vurdering pr 1.10.2016 udgør 28.500.000 kr	1	35.546.000	36.024
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende og forudbetalt omkostninger		1.064	1
Tilgode ladestander		57.510	59
Likvide beholdninger	2	711.936	507
		<u>770.510</u>	<u>567</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>.....		<u>36.316.510</u>	36.591
PASSIVER			
Egenkapitalen:			
Andelsindskud	3	2.951.385	2.951
Reservefond 1, Årsresultat	4	253.196	227
Reservefond 2, Friværdi	5	19.495.235	19.594
		<u>22.699.816</u>	<u>22.772</u>
Hensættelser:			
Ejendommens vedligeholdelse	6	614.198	454
Langfristet gæld m.v:			
Prioritetsgæld, flexlån 2018		1.153.000	1.153
Prioritetsgæld, kontantlån 2021		11.806.651	12.186
		<u>12.959.651</u>	<u>13.339</u>
A'conto betaling for køb af andel		0	0
Kortfristet gæld m.v:			
Returbetaling af a'conto varmeindbetalinger 2023		11.607	17
Kreditorer		7.469	-12
Skyldige omkostninger	7	23.769	20
		<u>42.845</u>	<u>25</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>.....		<u>36.316.510</u>	36.591

Eventualforpligtelser

I årene fra stiftelsen af Andelsboligforeningen Georgs Lysthus i 1995 til og med 30. juni 2014 har foreningen i rentetilskud fra stat og kommune i alt modtaget kr. 1.540.413

Såfremt Andelsboligforeningen Georgs Lysthus opløses, påhviler der en tilbagebetalingsforpligtelse på anførte beløb. Beløbet forrentes ikke og forfalder på tidspunktet for en eventuel opløsning.

År 2023

År 2022

Note 1. Værdiansættelse af eiendom

Byggeudgifter incl carporte	15.880.306	15.880
Opskrevet til valuarvurdering pr 31.12.2023	19.665.694	20.144
	35.546.000	36.024

Note 2. Likviditet

Driftkonto	111.936	506.981
Opsparingskonto	600.000	0
	711.936	506.981

Note 3. Andelsindskud

Ordinært	2.769.075	2.769
Ekstra ordinært indskud fra byggeperiode	182.310	182
	2.951.385	2.951

Note 4. Reservefond 1, årsresultat

Saldo 1. januar 2023	227.210	208
Resultat 2023	25.986	19
Saldo 31. december 2023	253.196	227

Note 4. Reservefond 5, friværdi

Saldo 1. januar 2023	19.594.132	19.326
Afdrag kontantlån indeværende år	379.103	375
Valuarregulering 2023	-478.000	-107
Saldo 31.12.2023	19.495.235	19.594

Note 6. Hensat til vedligeholdelse

Saldo 1. januar 2023	454.198	364
Hensat 2023	160.000	165
Brugt af henlæggelser	0	-75
Saldo 31. december 2023	614.198	454

Note 7. Mellemregninger

Vaskelaug	11.137	11
Madkasse	5.707	7
Gavekasse	6.925	2
Saldo 31. december 2023	23.769	20

Georgs Lysthus		Værdiansættelse pr 31. December 2023							
	Oprindeligt andelsindskud	Reguleret med reservefond 1, Årsresultat	Reguleret med reservefond 2, Friværdi	Andelsværdi pr 31.12.2023 - excl. Individuelle forbedringer	Individuelle forbedringer til nedskreven værdi	Totalværdi pr 31.12.2023			
Tennisvej 3	190.450	16.371	1.257.757	1.464.578	470.283	1.934.860			
Tennisvej 4	190.450	16.371	1.257.757	1.464.578	39.712	1.504.290			
Tennisvej 5	190.450	16.371	1.257.757	1.464.578	113.542	1.578.119			
Tennisvej 6	222.225	19.099	1.467.383	1.708.707	16.514	1.725.222			
Tennisvej 7	222.225	19.099	1.467.383	1.708.707	7.690	1.716.397			
Tennisvej 8	158.445	13.642	1.048.131	1.220.218	31.037	1.251.255			
Tennisvej 9	220.240	18.917	1.453.408	1.692.565	5.549	1.698.114			
Tennisvej 10	220.240	18.917	1.453.408	1.692.565	402.721	2.095.286			
Tennisvej 11	190.450	16.371	1.257.757	1.464.578	14.854	1.479.432			
Tennisvej 12	158.445	13.642	1.048.131	1.220.218	21.772	1.241.991			
Tennisvej 13	158.445	13.642	1.048.131	1.220.218	987	1.221.205			
Enghavevej 8a	190.450	16.371	1.257.757	1.464.578	28.814	1.493.392			
Enghavevej 8b	224.210	19.281	1.481.358	1.724.849	136.656	1.861.506		Side	
Enghavevej 8c	190.450	16.371	1.257.757	1.464.578	8.778	1.473.356			
Enghavevej 8d	224.210	19.281	1.481.358	1.724.849	2.852	1.727.701		5	
	2.951.385	253.745	19.495.235	22.700.365	1.301.761	24.002.126			
Reservefond 1		253.745 jf. note 4							
Valuar - ejd.ansættelse		19.495.235 jf. note 5							

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Georgs Lysthus
A2	Adresse	Tennisvej 1, Hillerød
A3	CVR-nr.	38852950

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	30/12/2023
---	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	○	○	○
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	X <input checked="" type="checkbox"/> X
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	XX <input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. kr. pr m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 35.546.000
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 19.495.235
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	kr 826
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	kr 13.975
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 9.290
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 23.265
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering?	X <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

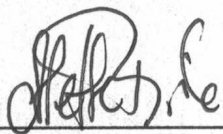
Friværdi

%

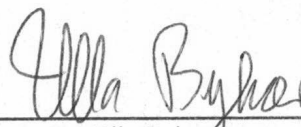
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

Hillerød den 10. marts 2024

Bestyrelse:



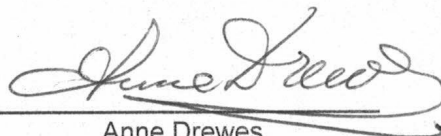
Mette Birk
Formand



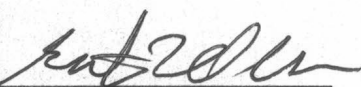
Ulla Bykær
Sekretær



Jens Andersen
Næstformand



Anne Drewes
Medlem



Erik Zøllner Olsen
Kasserer

Revision:

Foranstående regnskab for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus for 2023 er revideret.

Hillerød den 3/3 - 2024



Jesper Nielsen