

Andelshaveforeningen

Pilegårdens Haveby

Årsrapport for 2023

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2024**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse parceller 1. januar - 31. december 2023	7
Resultatopgørelse ejendom 1. januar – 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Noter til årsrapporten	11

Foreningsoplysninger

Andelshaveforening

Pilegårdens Haveby
CVR-nr. 31 90 07 51

Adresse

Pilegårdens Haveby 92 m.fl.
2860 Søborg

Bestyrelse

Flemming Jantzen (Formand)
Laura Bach Vilsgaard
Kris Søgaard Jensen
Kim Eckhaus Nielsen
Morten Ipsen
Betina Pedersen
Annik Windfeld-Lund

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
Tlf.nr. 32 64 46 00

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelshaveforeningen **Pilegårdens Haveby**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger.

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 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2024

Bestyrelse

Flemming Jantzen

Laura Bach Vilsgaard

Kris Søgaard Jensen

Kim Eckhaus Nielsen

Morten Ipsen

Betina Pedersen

Annik Windfeld-Lund

Administratorerklæring

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

Administrator

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelshaveforeningen Pilegårdens Haveby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelshaveforeningen Pilegårdens Haveby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelser, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger.

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

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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelshaveforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelserne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelser og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere Andelshaveforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere Andelshaveforeningen, 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 Andelshaveforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 Andelshaveforeningens 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 Andelshaveforeningen 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 bestyrelsen 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.

København, den 11. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelshaveforeningen Pilegårdens Haveby for 2023 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabspraksis for foreningers bestemmelser 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 parcelafgift er tilstrækkelig.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelserne

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelserne, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede parcelafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Parcelafgift og poseafgift fra andelshavere, andele vedr. renovation samt lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelserne. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelserne med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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 fx afskrivninger. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede parcelafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte afdrag på bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

”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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver. 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 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.

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.

Resultatopgørelse parceller for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	budget 2023	2022
	Parcelafgift	461.405	461.600	431.402
1	Øvrige indtægter	153.334	163.978	112.311
		<u>614.739</u>	<u>625.578</u>	<u>543.713</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	222.870	222.870	213.622
	Elforbrug	1.263	2.000	1.288
	Renovation	121.371	121.371	111.141
2	Forsikringer og abonnementer	65.552	56.000	62.483
3	Renholdelse og udenomsarealer	12.287	6.000	5.429
4	Administrations- og foreningsomkostninger	153.210	125.830	116.561
5	Vedligeholdelse, løbende	4.445	20.000	39.413
		<u>580.998</u>	<u>554.071</u>	<u>549.937</u>
	Resultat før finansielle poster	33.741	71.507	-6.224
	Finansielle indtægter	400	0	0
6	Finansielle omkostninger	-4.374	0	-7.266
	Resultat parceller før skat	<u>29.767</u>	<u>71.507</u>	<u>-13.490</u>
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>29.767</u>	<u>71.507</u>	<u>-13.490</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Resultat parceller	29.767	71.507	-13.490
	Resultat udlejningsejendom (side 9)	-240	0	-93.440
	Årets samlede resultat	<u>29.527</u>	<u>71.507</u>	<u>-106.930</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	<u>29.527</u>	<u>71.507</u>	<u>-106.930</u>
		<u>29.527</u>	<u>71.507</u>	<u>-106.930</u>

Resultatopgørelse ejendom for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	budget 2023	2022
	Lejeindtægter	0	0	12.000
		0	0	12.000
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	0	0	3.176
	Elforbrug	-36	0	820
	Varmeforbrug	-7.224	0	-45.852
	Renovation	0	0	3.296
	Forsikringer	0	0	6.001
		-7.260	0	-32.559
	Resultat udlejningsejendom i alt	7.260	0	44.559
	Nedrivning af ejendommen (retablering af hæk)	-7.500	0	-137.999
		-240	0	-93.440

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grund og bygninger	0	0
7	Kloakeringsprojekt	4.000.600	4.195.634
8	Nedrivning fælleshus	211.096	264.224
	Anlægsaktiver i alt	4.211.696	4.459.858
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	19.700	3.725
9	Andre tilgodehavender	1.527	0
11	Vandregnskab	45.448	24.494
	Forudbetalte omkostninger	29.188	28.540
		95.863	56.759
10	Likvide beholdninger	91.059	100.874
	Omsætningsaktiver i alt	186.922	157.633
	Aktiver i alt	4.398.618	4.617.491

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Egentkapitalopgørelse		
	Andelsindskud	140.323	140.323
		<u>140.323</u>	<u>140.323</u>
	Overført resultat mv.		
	Overført resultat mv. primo	74.790	181.720
	Overført restandel af årets resultat	29.527	-106.930
		<u>104.317</u>	<u>74.790</u>
	Egenkapital	<u>244.640</u>	<u>215.113</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Nykredit fælleslån, byggelån	3.911.605	4.106.686
8	Nykredit fælleslån, nedrivning	219.409	272.537
		<u>4.131.014</u>	<u>4.379.223</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Øvrig gæld	22.964	23.155
		<u>22.964</u>	<u>23.155</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.153.978</u>	<u>4.402.378</u>
	Passiver i alt	<u>4.398.618</u>	<u>4.617.491</u>
13	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
1. Øvrige indtægter			
Poseafgift og renovation	109.304	119.948	68.281
Forsikring	44.030	44.030	44.030
	<u>153.334</u>	<u>163.978</u>	<u>112.311</u>
2. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	58.780	46.000	52.126
Tryghedsgruppen, bonus	-3.850	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	10.622	10.000	10.357
	<u>65.552</u>	<u>56.000</u>	<u>62.483</u>
3. Renholdelse og udenomsarealer			
Storskrald og haveaffald	12.287	0	5.429
Snebekæmpelse	0	6.000	0
	<u>12.287</u>	<u>6.000</u>	<u>5.429</u>
4. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	94.615	90.830	85.780
Revision og regnskab	16.500	16.000	15.625
Advokathonorar (vurdering af gæsteprincippet)	10.000	0	0
Hjemmeside	1.195	1.000	960
Gebyrer mv.	8.232	9.000	6.951
Generalforsamlinger og møder	22.067	6.500	3.588
Arrangementer og aktiviteter	1.877	2.500	3.657
Varmeregnskab/Kontrolmanual fra tidligere år	-1.278	0	0
Tab på debitorer	2	0	0
	<u>153.210</u>	<u>125.830</u>	<u>116.561</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
5.	Vedligeholdelse, løbende			
	Tømrer og snedker	0		9.609
	Mindre anskaffelser	89		98
	Skadedyrsbekæmpelse	4.356		19.384
	Elektriker	0		9.162
	Maler	0		1.160
		<u>4.445</u>	<u>20.000</u>	<u>39.413</u>
6.	Finansielle omkostninger			
	Låneomkostninger	-2.500	0	-1.000
	Renteudgifter, bank	-1.874	0	-6.266
		<u>-4.374</u>	<u>0</u>	<u>-7.266</u>

Noter til årsrapporten

	2023	2022
7. Kloakrenoveringsprojekt		
Saldo primo	4.106.686	4.294.789
Indbetalt parceller og indfrielse	0	0
Ydelser betalt	-342.236	-342.235
Renter	147.155	154.132
Nykredit gæld ultimo	3.911.605	4.106.686
For meget betalt ydelse pga. indfrielse	3.432	3.389
Ydelse ultimo, opkræves primo næste år	85.563	85.559
Tilgode i alt	4.000.600	4.195.634
8. Nedrivning fælleshus		
Saldo primo	264.224	0
Tilgang i året	0	600.000
Ydelser betalt	-60.000	-336.078
Renter	15.185	8.615
Nykredit gæld ultimo	219.409	272.537
Ydelse ultimo, opkræves primo næste år	-8.313	-8.313
Tilgode i alt	211.096	264.224
9. Tilgodehavender		
Udlæg	1.527	0
	1.527	0
10. Likvide beholdninger		
Nykredit 8117-4727998, kort	0	22.444
Nykredit 8117-4727996, driftskonto	91.059	78.430
	91.059	100.874

Noter til årsrapporten

	2023	2022
11. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	119.992	77.864
Køb af varnd	-165.440	-90.545
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	-11.813
	<u>-45.448</u>	<u>-24.494</u>
12. Øvrig gæld		
Revisionshonorar	16.500	15.625
Mellemregning med administrator	465	2.145
Forudbetalt parcelafgift	0	3.578
Ista	0	1.277
Storskrald og haveaffald, december	2.100	454
Ørsted	0	76
Diverse regninger	3.899	0
	<u>22.964</u>	<u>23.155</u>

13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 4 solidarisk for foreningens forpligtelser.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendom og parcel kr. 300.000, der er i foreningens eget behold.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendom og parcel kr. 6.100.000, med underpant og fuldmagt til Nykredit Bank.