

Andelsboligforeningen Andedammen

c/o Mette Bæk Blond

Andedammen 10

3460 Birkerød

CVR-nr. 32 62 21 27

Årsrapport 2023

38. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den /

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
 Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Beregning af andelsværdi	22
Fordeling af andelskapitalen pr. 31. december 2023	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Andedammen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 12. april 2024

Bestyrelse

Majbrit Berlau
Formand

Jakob Borbye

Peer Ellekjær

Leif Nordberg

Mette Bæk Blond, kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Andedammen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andedammen 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens 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 foreningen 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 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 også 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 foreningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.

Roskilde, den 12. april 2024

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55

John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Andedammen
Matr.nr. 60b Kajerød by, Birkerød, beliggende
Andedammen 1-15
3460 Birkerød

CVR-nr.: 32 62 21 27
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Majbrit Berlau, formand
Jakob Borbye
Peer Ellekjær
Leif Nordberg
Mette Bæk Blond, kasserer

Revision

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Nordea A/S
Vesterbrogade 8
0900 København C

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andedammen for 2023 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 årsregnskabet 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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.

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 regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis - fortsat

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 (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeprojekt tag/facade aktiveres med ca. 1/3 af de afholdte omkostninger, mens ca. 2/3 udgiftsføres som vedligeholdelse.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom eller byggeprojekt før dette er afsluttet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominelle værdier med fradrag af nedskrivninger til tab på fordringer, hvor debitor vurderes at have manglende betalingsevne.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i Andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2023		
	2023 kr.	(ej revideret) kr.	2022 kr.
Boligaft fra andelshaverne	895.740	895.753	827.016
Tomgang	-29.292	0	0
Andre indtægter	37.203	0	48.330
Avance salg bolig 11	19.112	0	0
INDTÆGTER	922.763	895.753	875.346
1 Vedligeholdelse, bolig 1-15	66.456	57.120	17.968
2 Vedligeholdelse, bolig 17-18	38.760	38.760	37.449
Vedligeholdelse, byggeprojekt	16.189	0	2.471.464
Ejendomsforsikring	19.711	25.569	20.070
3 Ejendomsskat	239.479	248.862	240.447
Renovation	59.316	57.264	55.272
Vand	67.009	76.935	55.930
4 Administrationsudgifter	37.729	67.187	41.128
Konsulentassistance, bogføring og adm.	38.000	20.000	38.000
Øvrig konsulentassistance	2.000	-	1.000
Kursregulering og låneomkostninger m.v.	-2	0	-2
Renter, Nordea Kredit	159.689	158.000	161.819
Øvrige renteudgifter	26.522	0	21.270
UDGIFTER	770.858	749.697	3.161.815
ÅRETS RESULTAT	151.905	146.056	-2.286.469
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra reservation til imødegåelse af værdiforringelse	-870.000	0	-1.200.000
Overførsel til/fra reservefond	20.000	20.000	20.000
Overført resultat m.v.	1.001.905	126.056	-1.106.469
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 1-15	0	0	0
Disponeret i alt	151.905	146.056	-2.286.469
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	151.905	146.056	-2.286.469
6 Betalte prioritetsafdrag	-112.372	-115.000	-110.776
Likviditetsresultat i alt	39.533	31.056	-2.397.245

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
5 Ejendom	39.000.000	37.000.000
Byggeprojekt tag/facade	0	2.818.369
Materielle anlægsaktiver	39.000.000	39.818.369
ANLÆGSAKTIVER	39.000.000	39.818.369
Andedammen nr. 11, til videresalg	0	2.146.039
Gældsbrief, I/S Manenvej, hovedstol kr. 300.000	125.000	125.000
Forudbetalte forsikringer	27.798	20.568
Andre tilgodehavender	23.384	46.649
Tilgodehavender	176.182	2.338.256
Nordea A/S, driftskonto	1.747.988	0
Likvide beholdninger	1.747.988	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.924.170	2.338.256
AKTIVER	40.924.170	42.156.625

Passiver

Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud	2.128.386	2.128.386
Opskrivningshenlæggelse	24.590.667	25.409.036
Overført resultat m.v.	3.033.590	2.275.631
Reservefond	340.519	320.519
Egenkapital ekskl. hensættelser	30.093.162	30.133.572
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reservation til imødegåelse af værdiforringelse	2.964.402	3.834.402
Henlæggelse, vedligeholdelse (foreningens helejede konto)	1.153.139	1.153.139
Henlæggelse, vedligeholdelse (Villa Prudens)	371.497	283.186
Andre reserver	4.489.038	5.270.727
EGENKAPITAL I ALT	34.582.200	35.404.299
6 Prioritetsgæld	6.058.417	5.928.461
Langfristede gældsforpligtelser	6.058.417	5.928.461
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	113.989	112.371
Nordea A/S, driftskonto (maksimum kr. 1.500.000)	0	527.174
8 Mellemregning, I/S Manenvej 12	61.399	69.759
9 Mellemregning, Nina Persson	17.940	8.743
Vand 2022, afsat	33.146	16.513
Depositum	6.537	6.537
Revision, afsat	19.375	17.500
Bogføring, afsat	30.000	19.500
Kreditorer, byggeprojekt	0	44.601
Kreditorer i øvrigt	1.167	1.167
Andedammen nr. 11, til videresalg, rest	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	283.553	823.865
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.341.970	6.752.326
PASSIVER	40.924.170	42.156.625
10 Fastholdt valuarvurdering		
11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
12 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

	I alt primo kr.	Årets regulering kr.	Årets resultat- fordeling kr.	I alt ultimo kr.
Andelsindskud	2.128.386	0	0	2.128.386
Opskrivningshenlæggelse	25.409.036	-818.369	0	24.590.667
Overført resultat m.v.	2.275.631	-243.946	1.001.905	3.033.590
Ovf. til reservation til imøde- gåelse af værdiforringelse	3.834.402	0	-870.000	2.964.402
Overførsel til/fra reservefond	320.519	0	20.000	340.519
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 1-15	1.153.139	0	0	1.153.139
Henlæggelse til vedligeholdelse, hus 17-18	283.186	88.311	0	371.497
	<u>35.404.299</u>	<u>-974.004</u>	<u>151.905</u>	<u>34.582.200</u>
Regulering - overført resultat m.v.:				
Kursregulering, indfrielse af lån		0		
Kursregulering, primo/ultimo		<u>-243.946</u>		
		<u>-243.946</u>		

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1 Vedligeholdelse afholdt af foreningens helejede vedligeholdskonto (1-15)		
Øvrig indvendig vedligeholdelse	91.456	42.968
Øvrig indvendig vedligeholdelse, aktiveres fra 2020	-25.000	-25.000
	66.456	17.968
2 Vedligeholdelse, andel i Samejet Villa Prudens (17-18)		
A/B andel 594/1400	38.760	37.449
Villa Prudens vedligehold inkl. øvrige ejeranparter		
Saldo 1. januar	283.186	203.856
Årets opsparing	91.353	88.264
Øvrig vedligeholdelse inkl. gasfyr og varmemåling	-3.042	-8.934
Andel af vedligeholdelse, tagrenovering	0	0
	371.497	283.186
3 Ejendomsskat		
Ejendomsskat, Matr. 60b Kajerød by, Birkerød (bolig 1-15)	227.681	228.649
Ejendomsskat, Matr. 6x Kajerød by, Birkerød (bolig 17-18)	11.798	11.798
	239.479	240.447

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
4 Administrationsudgifter		
Opkrævningsgebyr, PBS	3.322	12.189
Kontingent, ABF	4.532	4.372
Revisionshonorar	19.375	18.125
Budget og regnskabsmæssig assistance tidl. år	10.000	3.750
Kontorhold og gebyrer	500	2.692
	37.729	41.128
5 Ejendom		
Bogført værdi 1. januar, ejendommen Andedammen 1-18	37.000.000	37.000.000
Byggeprojekt afsluttet	2.818.369	0
Reguleret til skønnet dagsværdi	-818.369	0
	39.000.000	37.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til skønnet vurdering

Beregningen er baseret på en afkastprocent på 4,63%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkastafkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Noter

6 Prioritetsgæld

	Renteomk. 2023 kr.	Restgæld 2023 kr.	Kursværdi 2023 kr.	Restgæld 2022 kr.
Nordea Kredit t.kr. 4.081 1,0%	74.252	3.812.843	3.165.930	3.925.215
Nordea Kredit t.kr. 4.315 1,5%	85.437	4.315.000	3.006.476	4.315.000
	159.689	8.127.843	6.172.406	8.240.215
Restgæld pr. 1. januar			8.240.215	8.350.991
Optagelse lån, netto			0	0
Restgæld pr. 31. december			8.127.843	8.240.215
Betalte afdrag			112.372	110.776
Lån nom. kr. 4.081.000: afdrag 2022 kr. 110.776				
Lån nom. kr. 4.315.000: afdrag 2022 kr. 0				
			2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år)			113.989	112.371
Lang del af gæld (mere en 1 år)			6.058.417	5.928.461
			6.172.406	6.040.832
Restgæld efter 5 år			7.695.834	7.829.175

7 Byggeprojekt 2021-2022

Saldo primo	0	3.287.489
Anslået vedligeholdelsesandel 2022 (resultatopgørelse)	0	-2.471.464
Anslået forbedringsandel 2022 (balance)	0	-1.375.392
Heraf udgifter i 2021 som afregnes i 2022, kreditorer	0	-1.553.484
Egenfinansiering	0	2.112.851
	0	0

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
8 Mellemregning, I/S Manenvej 12		
Saldo primo	69.759	69.060
Udgifter afholdt for I/S Manenvej 12	-32.872	-12.466
Boligafgift	48.152	48.152
Ændring af lån, for meget indbetalt	12.500	0
I/S andel af forsikringsregning	-4.051	-2.897
Henlæggelse til vedligehold	-32.090	-32.090
	61.399	69.759
9 Mellemregning, Nina Persson		
Saldo primo	8.743	1.088
Udgifter afholdt for Nina Persson	-33.719	-33.998
Boligafgift	63.660	62.424
Henlæggelse til vedligehold	-18.380	-18.725
I/S andel af forsikringsregning	-2.364	-2.046
	17.940	8.743

10 Fastholdt valuarvurdering

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebrev stort t.kr. 8.396 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Erklæringer om adkomst i forbindelse med privat låntagning med pant i andelsboligen efter regler af 1. februar 2005 om pant og udlæg i andelsboliger er ikke noteret i foreningens regnskab.

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan t.kr. 6.926, jf. § 160 k i Lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

12 Nøgleoplysninger

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

		31.12.23 Antal	31.12.23 BBR Areal	31.12.22 BBR Areal
B1	Andelsboliger	16	1.514	1.514
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	0	0
B6	I alt	16	1.514	1.514

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936/1984

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejd.værdi divideret med m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.000.000	25.760

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver divideret med m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.964.402	1.958

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	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

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	74.645	x 12	/ 1.514	592
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.514	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.514	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen		
		2023 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste 3 år	100	-1.510	-1.946

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	19.877	Andelsværdi på balance-dagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.073	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	23.949	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2023 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	37	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	11	1.632	0
M3	Vedligeholdelse i alt	80	1.669	26

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen		
		2023 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	74	73	30

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nøgletal

	Kr. pr. kvm. andel
Offentlig ejendomsvurdering	15.756
Valuarvurdering	25.760
Foreslået andelsværdi	20.401
Gæld	4.189
Boligafgift, gennemsnit i 2023	592
	I pct.
Drift af totale udgifter	61%
Renter af totale udgifter	24%
Afdrag af totale udgifter	15%

Beregning af andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5. Nedenfor er udregnet maksimalprisen ifølge lovens § 5, stk. 2 b.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

		<u>kr.</u>
Egenkapital pr. 31. december ekskl. reserver, ifølge balancen		30.093.162
Ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2023	-39.000.000	
Fastfrosset værdi pr. 31. december 2023	<u>37.000.000</u>	-2.000.000
Tillagt ikke indregnet forbedring		<u>2.793.369</u>
Reguleret andelskapital inkl. andelsindskud		<u><u>30.886.531</u></u>

Beregnet værdi pr. andelskrone:

<u>Fordelingsgrundlag</u>	<u>30.886.531</u>	
Samlet andelsindskud	<u>2.128.386</u>	<u><u>14,512</u></u>

Den enkelte andelsværdi fås ved at gange fordelingstallet med ovennævnte faktor.
Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Fordelingstallet pr. 31. december 2022 udgjorde	<u><u>14,158</u></u>
--	-----------------------------

Fordeling af andelskapitalen pr. 31. december 2023

Hus nr.	Fordelings- tal*	Andelsindskud kr.	Andel i andels- kapital ekskl. indskud kr.	Maksimal pris pr. andel i 2023 kr.	Maksimal pris pr. andel i 2022 kr.
1	100,5	141.302	224.004	2.050.534	2.000.554
2	100,5	141.302	224.004	2.050.534	2.000.554
3	100,5	141.302	224.004	2.050.534	2.000.554
4	100,5	141.302	224.004	2.050.534	2.000.554
5	86,6	121.758	193.023	1.766.917	1.723.850
6	86,6	121.758	193.023	1.766.917	1.723.850
7	86,6	121.758	193.023	1.766.917	1.723.850
9	66,5	93.499	148.222	1.356.831	1.323.759
10	116,0	93.499	258.552	1.356.831	1.323.759
11 **	49,5	139.192	110.331	2.019.915	1.970.680
12	105,5	148.332	235.149	2.152.552	2.100.084
13	105,5	148.332	235.149	2.152.552	2.100.084
14	105,5	148.332	235.149	2.152.552	2.100.084
15	105,5	148.332	235.149	2.152.552	2.100.084
17	97,0	136.381	216.203	1.979.122	1.930.882
18	101,0	142.005	225.119	2.060.735	2.010.506
	<u>1.513,8</u>	<u>2.128.386</u>	<u>3.374.108</u>	<u>30.886.529</u>	<u>30.133.688</u>

*) Fordelingsnøglen er kvadratmetertallet for de enkelte huse.

**) Bolig nr. 10 og bolig nr. 11 er pr. 1. juli 2023 blevet opdelt. Hus 11 er herefter på 49,5 m², og bolig 10 på 116 m².

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peer Ellekjær (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c32d5b55-66ce-47b6-b42b-c75b05430e25

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-01 14:10:48 UTC



Majbrit Beran Berlau (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7610768f-c222-40f2-80e1-4d21fdde3d94

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-05-04 09:50:06 UTC



Leif Verner Vanggaard Nordberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3e2888a7-3737-4925-be9f-ea865e4d830a

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-05 18:22:47 UTC



Mette Bæk Blond

Bestyrelsesmedlem, kasserer

Serienummer: b931a3a9-bd7a-4937-8e26-d4aa10e38855

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-05 19:42:39 UTC



Mette Bæk Blond

Bestyrelsesmedlem, kasserer

Serienummer: b931a3a9-bd7a-4937-8e26-d4aa10e38855

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-05 19:42:39 UTC



Jakob Borbye

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cd9a7f49-e34e-4422-b15f-3921f087b717

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-11 17:12:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

John Cubbin

Registreret revisor

På vegne af: Trekroner Revision A/S

Serienummer: 1ff4577a-a274-4cde-95bc-10ed3711318b

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-05-13 07:18:44 UTC



Jakob Borbye

Dirigent

Serienummer: cd9a7f49-e34e-4422-b15f-3921f087b717

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-06-04 18:06:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signingsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signingsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**