

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
AKACIEPARKEN II
AKACIEPARKEN 65-97, 3520 FARUM
CVR.NR. 17 87 87 94**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023
32. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 9. marts 2024

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegning og erklæring**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-6

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 9-12

Resultatopgørelse 13

Balance 14-15

Egenkapitalopgørelse 16

Noter 17-24

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen 25-28

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Akacieparken II.

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 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 12. februar 2024

Bestyrelse

Kristina Modin

Peter Rosgaard

Vibeke Jensen

Martin Ottosen

Henriette Niemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Akacieparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Akacieparken II for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 2023 – 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 retningslinier 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse, balance og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, balance 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 12. februar 2024
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR.NR. 17 61 04 30

Per Bering
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Foreningen | Andelsboligforeningen Akacieparken II Akacieparken 65-97 3520 Farum CVR. Nr.: 17 87 87 94 Hjemsteds kommune: Furesø Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2023 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2023 |
| Bestyrelse | Kristina Modin Peter Rosgaard Vibeke Jensen Martin Ottosen Henriette Niemann |
| Kasserer | Heidi Duelund Laulund Kielshøj 106 3520 Farum |
| Revisor | GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød |
| Pengeinstitut | Danske Bank A/S Hillerød Afdeling Slotsgade 16-18 3400 Hillerød |

LEDELSESBERETNING FOR 2023

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Akacieparken II.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2023 har været tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Akacieparken II 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 årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Bestyrelsen har derfor besluttet at indeksregulering af prioritetsgæld fortsat indregnes direkte på egenkapitalen. Dette er i strid med "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" fra Erhvervsstyrelsen, december 2021. Afvigelsen er sket ud fra hensynet til et mere retvisende billede til brug for andelshaverne.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi, at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 budget har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyr vedr. arbejdsdage samt salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Andre indtægter omfatter fortjeneste ved salg af driftsmidler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.

Indeks- og kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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 opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0% |

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 banker.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i indeksregulering af foreningens indeksslån samt kursregulering af prioritetsgæld.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indeks- og kursregulering af prioritetsgælden indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat m.v."

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i forhold 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.

Nøgleoplysninger

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

| Noter | 2023 | Budget 2023 | Regnskab 2022 | |
|-------|---|-----------------------------|------------------|--------------|
| | Kr. | (ej revideret) Kr. 1.000 | Kr. 1.000 | |
| 1 | Indtægter, andelshavere | 2.548.411 | 2.562 | 2.550 |
| | INDTÆGTER | 2.548.411 | 2.562 | 2.550 |
| 2 | Ejendoms- og forbrugsudgifter | 720.002 | 701 | 649 |
| 3 | Renholdelse og udenomsarealer | 54.912 | 55 | 57 |
| 4 | Vedligeholdelse, løbende | 123.609 | 80 | 65 |
| 5 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 243.273 | 275 | 229 |
| 6 | Administrations- og foreningsomkostninger | 171.007 | 179 | 185 |
| | OMKOSTNINGER | 1.312.803 | 1.290 | 1.185 |
| | RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 1.235.608 | 1.272 | 1.365 |
| 7 | Finansielle indtægter | 1.711 | 0 | 0 |
| 8 | Finansielle omkostninger | 680.057 | 680 | 681 |
| | FINANSIELLE POSTER NETTO | 678.346 | 680 | 681 |
| | ÅRETS RESULTAT | 557.262 | 592 | 684 |
| | Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført af årets resultat til egenkapital | 557.262 | 592 | 684 |
| | DISPONERET I ALT | 557.262 | 592 | 684 |
| | Likviditetsresultat | | | |
| | Årets resultat | 557.262 | 592 | 684 |
| | Afdrag prioritetsgæld | -771.540 | -792 | -757 |
| | Afskrivning driftsmidler mv | 9.999 | 10 | 10 |
| | LIKVIDITETSRESULTAT I ALT | -204.279 | -190 | -63 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

A K T I V E R

| Noter | 2023 Kr. | Budget 2023 (ej revideret) Kr. 1.000 | Regnskab 2022 Kr. 1.000 | |
|-------|---|---|-------------------------------|---------------|
| 9 | Ejendommens værdi | 66.913.000 | 69.778 | 69.778 |
| 10 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 | 10 |
| | ANLÆGSAKTIVER | 66.913.000 | 69.778 | 69.788 |
| 11 | Vandregnskab | 29.028 | 0 | 19 |
| 12 | Andre tilgodehavender | 0 | 8 | 8 |
| 13 | Periodeafgrænsningsposter | 79.437 | 56 | 56 |
| | Tilgodehavender | 108.465 | 64 | 83 |
| 14 | Likvide beholdninger | 758.786 | 826 | 997 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | 867.251 | 890 | 1.080 |
| | AKTIVER | 67.780.251 | 70.668 | 70.868 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

P A S S I V E R

| <u>Noter</u> | 2023 Kr. | Budget 2023 (ej revideret) Kr. 1.000 | Regnskab 2022 Kr. 1.000 |
|--|-------------------|---|-------------------------------|
| Andelsindskud | 5.279.038 | 5.279 | 5.279 |
| Reserve for opskrivning af ejendom | 33.867.931 | 36.733 | 36.733 |
| Overført resultat m.v. | 5.285.198 | 5.820 | 5.228 |
| EGENKAPITAL | 44.432.167 | 47.832 | 47.240 |
| 15,17 Flexlån | 6.592.188 | 6.051 | 6.051 |
| 16,17 Indeks lån | 15.907.439 | 15.918 | 16.710 |
| LANGFRISTET GÆLD | 22.499.627 | 21.969 | 22.761 |
| 15,17 Flexlån | 0 | 0 | 0 |
| 16,17 Indeks lån | 783.452 | 793 | 793 |
| 18 Anden gæld | 65.005 | 74 | 74 |
| KORTFRISTET GÆLD | 848.457 | 867 | 867 |
| GÆLD | 23.348.084 | 22.836 | 23.628 |
| PASSIVER | 67.780.251 | 70.668 | 70.868 |
| 19 Andelskroneværdi ultimo | | | |
| 20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2023

| | Regnskab 2023 Kr. | Regnskab 2022 Kr. 1.000 |
|---|-------------------------|-------------------------------|
| Andelsindskud | | |
| Indskuddet hidrører fra 32 andelshavere | | |
| 16 stk. á kr. 155.805 | 2.492.879 | 2.493 |
| 16 stk. á kr. 174.135 | <u>2.786.159</u> | <u>2.786</u> |
| | 5.279.038 | 5.279 |
| | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Saldo 1.1. 2023 | 36.732.931 | 36.632 |
| Regulering af ejendomsværdi | <u>-2.865.000</u> | <u>101</u> |
| Saldo 31.12.2023 | 33.867.931 | 36.733 |
| | | |
| Overført resultat m.v. | | |
| Saldo 1.1.2023 | 5.228.304 | 2.519 |
| Årets resultat | 557.262 | 684 |
| Indeksregulering prioritetsgæld | -950.957 | -355 |
| Kursregulering prioritetsgæld | <u>450.589</u> | <u>2.380</u> |
| Saldo 31.12.2023 | 5.285.198 | 5.228 |
| | | |
| EGENKAPITAL I ALT | 44.432.167 | 47.240 |

NOTER

| | 2023 | Budget 2023 (Ej revideret) | Regnskab 2022 |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| | Kr. | Kr. 1.000 | Kr. 1.000 |
| 1 Indtægter, andelshavere | | | |
| Boligafgift (og fællesudgifter) | 2.402.880 | 2.403 | 2.403 |
| | 2.402.880 | 2.403 | 2.403 |
| Opkrævning til Copydan | 16.850 | 20 | 18 |
| Opkrævning til kabel tv (YouSee) | 114.881 | 130 | 122 |
| Overdragelsesgebyrer | 9.000 | 9 | 3 |
| Opkrævet for arbejdsweekender | 4.800 | 0 | 4 |
| | 2.548.411 | 2.562 | 2.550 |
| 2 Ejendomsskatter og forbrugsudgifter | | | |
| Ejendomsskat | 318.423 | 318 | 292 |
| Renovation | 116.475 | 114 | 111 |
| Forsikringer | 46.106 | 35 | 33 |
| El udendørs | 18.219 | 20 | 18 |
| Andel drift fælleshus | 44.069 | 47 | 48 |
| Copydan / VerdensTV | 19.599 | 20 | 18 |
| Kabeltv | 122.159 | 130 | 127 |
| Vandskade | 34.952 | 0 | 0 |
| Småanskaffelser | 0 | 15 | 0 |
| Energimærkning inkl. hensættelse | 0 | 2 | 2 |
| | 720.002 | 701 | 649 |
| 3 Renholdelse og udendørsarealer | | | |
| Græsslåning | 18.770 | 20 | 25 |
| Glatførebekæmpelse fællesvej og stier | 26.143 | 25 | 22 |
| Afskrivning driftsmateriel | 9.999 | 10 | 10 |
| | 54.912 | 55 | 57 |

NOTER

| | 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | Regnskab 2022 |
|--|----------------|----------------------------------|------------------|
| | Kr. | Kr. 1.000 | Kr. 1.000 |
| 4 Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Vedligeholdelse driftsmidler og bygninger | 66.109 | 50 | 18 |
| Vedligeholdelse fællesarealer | 57.500 | 30 | 47 |
| | 123.609 | 80 | 65 |
| 5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | |
| Omlægning af internet | 92.039 | 200 | 0 |
| Legeplads | 59.951 | 0 | 0 |
| Vedligeholdelse kloaknet | 0 | 0 | 105 |
| Maling | 29.853 | 0 | 79 |
| Postkasser og lys | 61.430 | 75 | 0 |
| Nyt legestativ | 0 | 0 | 45 |
| | 243.273 | 275 | 229 |
| 6 Administrations- og foreningsomkostninger | | | |
| Bogholderassistance | 40.710 | 45 | 45 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 41.250 | 38 | 41 |
| Assistance til vandregnskab | 2.938 | 2 | 3 |
| Kontorartikler og kursus | 1.764 | 2 | 0 |
| Porto, gebyrer og diverse | 11.519 | 10 | 8 |
| Forsikringer, ej ejendom | 3.987 | 0 | 4 |
| | 102.168 | 97 | 101 |
| Godtgørelse til bestyrelsen | 17.150 | 17 | 17 |
| Valuarvurdering | 7.750 | 15 | 19 |
| ABF kontingent og hjemmeside | 13.779 | 10 | 13 |
| Bestyrelsesmøder og generalforsamling | 15.911 | 20 | 18 |
| Sommerfest | 14.249 | 20 | 17 |
| | 68.839 | 82 | 84 |
| | 171.007 | 179 | 185 |

NOTER

| | 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | Regnskab 2022 |
|--|----------------|----------------------------------|------------------|
| | Kr. | Kr. 1.000 | Kr. 1.000 |
| 7 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter pengeinstitutter | 1.711 | 0 | 0 |
| | 1.711 | 0 | 0 |
| 8 Finansielle omkostninger | | | |
| Renteudgifter pengeinstitutter | 0 | 0 | 9 |
| Prioritetsrenter og bidrag | 680.057 | 680 | 672 |
| | 680.057 | 680 | 681 |
| 9 Ejendommens værdi | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Anskaffelsessum | | Kr. | Kr. 1.000 |
| | | 26.415.188 | 26.415 |
| Forbedringer 1.1.2023 | | 6.629.881 | 6.630 |
| Forbedringer 31.12.2023 | | 6.629.881 | 6.630 |
| Opskrivninger 1.1.2023 | | 36.732.931 | 36.632 |
| Regulering opskrivning | | -2.865.000 | 101 |
| Opskrivninger 31.12.2023 | | 33.867.931 | 36.733 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023 | | 66.913.000 | 69.778 |
| Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020 | | 39.500.000 | 39.500 |

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 31.12.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 66.913 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,35 pct.

NOTER

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,35% til 6,35% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 10,2 mio kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssig værdi i balancen have udgjort tkr. 33.045.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------|------------|
| | Kr. | Kr. 1.000 |
| 10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1.1.2023 | 29.999 | 30 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris 31.12.2023 | 29.999 | 30 |
| Afskrivninger 1.1.2023 | -20.000 | -10 |
| Årets afskrivninger | -9.999 | -10 |
| Afgang afskrivninger | 0 | 0 |
| Afskrivninger 31.12.2023 | -29.999 | -20 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023 | 0 | 10 |
| 11 Vandregnskab, tilgode hos andelshavere | | |
| Afholdte vandomkostninger | 161.515 | 127 |
| Opkrævet aconto hos andelshavere | -132.487 | -107 |
| Opkrævet afregning hos fraflyttede andelshavere | 0 | -1 |
| | 29.028 | 19 |
| 12 Andre tilgodehavender | | |
| Mellemregning fælleshus | 0 | 8 |
| | 0 | 8 |

NOTER

| | 31.12.2023 Kr. | 31.12.2022 Kr. 1.000 |
|---|-------------------|-------------------------|
| 13 Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forudbetalt bygningsforsikring | 27.101 | 15 |
| Forudbetalt øvrige forsikringer | 3.265 | 4 |
| Forudbetalt snerydning | 12.706 | 0 |
| Forudbetalt kontingent ABF | 6.694 | 6 |
| Forudbetalt kabel tv | 29.671 | 31 |
| | 79.437 | 56 |
| 14 Likvide beholdninger | | |
| Danske Bank 1970442657 | 175.713 | 413 |
| Sydbank 7681 6628754 | 583.073 | 584 |
| | 758.786 | 997 |
| 15 Prioritetsgæld, FlexLife | | |
| Hovedstol | 7.414.000 | 7.414 |
| Ændring ved refinansiering | 0 | 0 |
| Restgæld i alt | 7.414.000 | 7.414 |
| Kursregulering primo | -1.362.788 | 111 |
| Kursregulering 2023 | 540.976 | -1.474 |
| Kursregulering ultimo | -821.812 | -1.363 |
| Kursværdi af restgæld i alt | 6.592.188 | 6.051 |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen | | |
| Kort del af gælden (under 1 år) | 0 | 0 |
| Lang del af gælden (mere end 1 år) | 6.592.188 | 6.051 |
| | 6.592.188 | 6.051 |

Realkredit Danmark, Flexlife. Rentesats 0,63%. Næste rentetilpasning pr. 1.1.2030.
Restløbetid 26 år. Indfrielse sker til restgæld hvis beholdes til udløb.

NOTER

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|---------------|
| | Kr. | Kr. 1.000 |
| 16 Prioritetsgæld, Indeks lån | | |
| Hovedstol | 21.116.150 | 21.116 |
| Akkumuleret afdrag primo | -20.171.050 | -19.414 |
| Afdrag i regnskabsåret | -771.540 | -757 |
| Restgæld excl. indeksregulering | 173.560 | 945 |
| Indeksregulering restgæld primo | 9.694.838 | 9.340 |
| Indeksregulering restgæld 2023 | 950.957 | 355 |
| Indeksregulering restgæld ultimo | 10.645.795 | 9.695 |
| Indeksreguleret restgæld i alt | 10.819.355 | 10.640 |
| Kursregulering primo | 6.863.101 | 7.770 |
| Kursregulering 2023 | -991.565 | -907 |
| Kursregulering ultimo | 5.871.536 | 6.863 |
| Kursværdi af restgæld i alt | 16.690.891 | 17.503 |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen | | |
| Kort del af gælden (under 1 år) | 783.452 | 793 |
| Lang del af gælden (mere end 1 år) | 15.907.439 | 16.710 |
| | 16.690.891 | 17.503 |

Realkredit Danmark. Indeks lån. Rentesats 2,5%. Restgæld indekseres årligt efter inflationen. Inkonvertibelt. Restløbetid 14 år.

17 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31.12.2023 | Første års afdrag | Restgæld efter 5 år |
|---------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| RD FlexLife | 6.592.188 | 0 | 6.592.188 |
| RD Indeks lån | 16.690.891 | 783.452 | 13.568.600 |
| | 23.283.079 | 783.452 | 20.160.788 |

NOTER

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------|---------------|------------|
| | Kr. | Kr. 1.000 |
| 18 Anden gæld | | |
| Afsat revisionshonorar | 27.000 | 27 |
| Afsat energimærkning | 12.000 | 12 |
| Afsat honorar valuarvurdering | 7.000 | 17 |
| Afsat snerydning | 0 | 11 |
| Skyldig vejbelysning og asfaltarbejde | 4.630 | 7 |
| Skyldig styning af træer | 14.375 | 0 |
| | 65.005 | 74 |

| | 31.12.2023 |
|---|-------------|
| | Kr. |
| 19 Andelskroneværdi ultimo | |
| Egenkapital ifølge balancen | 44.432.167 |
| Reguleret egenkapital jf. ABL §5 stk.2b | 44.432.167 |
| Andelskroneværdi ultimo (44.432.167 / 5.279.038) | 8,42 |

Fordeling af andelsværdi på typer af andele

| Type andele | Størrelse | | Oprindeligt indskud | Andelsværdi andelen | Andelsværdi i alt |
|----------------|-----------|-------|------------------------|------------------------|----------------------|
| | m2 | Antal | | | |
| A | 85 | 16 | 155.805 | 1.311.366 | 20.981.857 |
| B | 95 | 16 | 174.135 | 1.465.644 | 23.450.311 |
| | | | | | 44.432.167 |

NOTER

20 Eventualposter og garantistillelser

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 28.530.150.

Andelsboligforeningen har afgivet garantier og adkomsterklæringer for i alt 23 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 18.077.845.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækningssum på kr. 2.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår. Foreningsansvar med en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår, samt bøder ved overtrædelse af GDPR med en dækningssum på kr. 1.000.000.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for besvigelse med en dækningssum på kr. 500.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens

1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

| | Antal | BBR Areal m ² |
|---|-----------|--------------------------|
| B1 Andelsboliger | 32 | 2.880 |
| B2 Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 |
| B6 I alt | 32 | 2.880 |

| Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|---|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------|
| C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | | X | |
| C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | X | | | |

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

| | | |
|--|------|-----|
| D1 Foreningens stiftelsesår | 1992 | |
| D2 Ejendommens opførelsesår | 1992 | |
| | Ja | Nej |
| E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | X |

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

| Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuarvurde- ring | Offentlig vurdering |
|---|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X | |
| | | Ja | Nej |
| F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | | X |
| | Kr. | Gns. kr. pr. m ² | |
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 66.913.000 | 23.234 | |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver | - | - | |
| | | % | |
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi | | 0 | |
| | | Ja | Nej |
| G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | X | |
| Ydelsesstøtte til lån i Realkredit Danmark i alt kr. 4.454.894. | | | |
| 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 |

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

| | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år | | |
|--|---|------------------|---------------------------------------|
| | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
| H1 Boligafgift | | | 834 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | | | - |
| H3 Boliglejeindtægter | | | - |
| J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 230 | 238 | 193 |
| | | | Gns. kr. pr. andels-m ² |
| K1 Andelsværdi | | | 15.428 |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | | | 7.806 |
| K3 Teknisk andelsværdi | | | 23.234 |

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

| | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i> |
|--|-------------------|------------------|-------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | 23 | 39 | 43 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | 120 | 80 | 84 |
| M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m²) | 143 | 119 | 127 |

4. Finansielle forhold

| | |
|---|-----|
| P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 65% |
|---|-----|

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN**4.1. Afdrag**

| | <u>Forrige år</u> | <u>Sidste år</u> | <u>I år</u> |
|--|-------------------|------------------|-------------|
| R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | <u>260</u> | <u>263</u> | <u>268</u> |

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.”

Henriette Kiirdal Niemann (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ae9eda68-4f96-4285-8358-b481d711ecec

IP: 45.65.xxx.xxx

2024-02-13 10:49:07 UTC



Martin Rosenstand Ottosen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf582140-0b5f-40d5-a79e-dd3f8ffade37

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-02-13 11:01:00 UTC



Vibeke Odd Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a211c138-5646-4952-a0da-2d246ac4c70b

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-02-13 17:16:35 UTC



Peter Rosgaard (CPR valideret)

Næstformand

Serienummer: 14360268-f6cb-4e27-abf6-1860bd1f2861

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-02-15 09:47:49 UTC



Kristina Fynbo Modin (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d3704755-1138-426f-87ff-3cfe795004e8

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-02-16 07:40:19 UTC



Per Holtet Bering (CVR valideret)

GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 17610430

Registreret revisor

Serienummer: 24a5c999-1878-4a0e-8497-080d7849649c

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-02-16 09:47:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: F85ZE-5VG6E-JY0EV-GEIHX-XA5XB-OW2P8

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**