

Andelsboligforeningen Åparken
Tømmerpladsen 18-30, 6800 Varde

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 33 84 40 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2024.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Bestyrelsespåtegning
- 2 Administratorerklæring
- 3 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang
- 5 Foreningsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Åparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 27. februar 2024

Bestyrelsen

Tage Stubkjær
Formand

Tage Majgaard Sørensen
Næstformand

Kristian Storgaard Pedersen
Kasserer

Norman Gyldenber
Bestyrelsesmedlem

Per Kildegaard
Bestyrelsesmedlem

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Åparken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Varde, den 27. februar 2024

Administrator

Aurora Administration ApS
Lotte Østergreen-Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åparken

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Andelsboligforeningen Åparken 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 fremgår af resultatopgørelse 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i andelsboligforeningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 27. februar 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Åparken Tømmerpladsen 18-30 6800 Varde
	CVR-nr.: 33 84 40 50 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 6.989.243 Andelshavere: 28
Ejendommen	Matrikelnr: Varde Markjorder, 1 L
Bestyrelse	Tage Stubkjær, Formand Tage Majgaard Sørensen, Næstformand Kristian Storgaard Pedersen, Kasserer Norman Gyldenbergs, Bestyrelsesmedlem Per Kildegaard, Bestyrelsesmedlem
Administrator	Aurora Administration ApS
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Åparken 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 foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens 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).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Boligafgift	1.163.585	1.163.656	1.118.785
1 Øvrige indtægter	10.300	23.000	38.000
Indtægter i alt	1.173.885	1.186.656	1.156.785
2 Ejendomsskat og forsikringer	-62.735	-57.735	-54.892
3 Forbrugsafgifter	-103.790	-120.000	-109.532
4 Renholdelse og udenomsarealer	-60.630	-58.500	-38.657
5 Vedligeholdelse, løbende	-67.452	-418.000	-103.437
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-7.290
7 Administrationsomkostninger	-34.453	-70.500	-53.362
8 Foreningsomkostninger	-59.286	-50.500	-44.486
Omkostninger i alt	-388.346	-775.235	-411.656
Resultat før finansielle poster	785.539	411.421	745.129
9 Finansielle omkostninger	-232.583	-232.583	-237.477
Finansielle poster netto	-232.583	-232.583	-237.477
Årets resultat	552.956	178.838	507.652
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	140.719	0	98.255
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-233.399	0
Betalte prioritetsafdrag	412.237	412.237	409.397
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	0	0	0
Disponeret i alt	552.956	178.838	507.652

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>28.324.358</u>	<u>28.324.358</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.324.358</u>	<u>28.324.358</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.324.358</u>	<u>28.324.358</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning andelshavere	<u>200</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>200</u>	<u>0</u>
11	Likvide beholdninger	<u>675.479</u>	<u>1.243.922</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>675.679</u>	<u>1.243.922</u>
	Aktiver i alt	<u>29.000.037</u>	<u>29.568.280</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	6.989.243	6.989.243
	Overført resultat m.v.	921.327	509.090
	Egenkapital før andre reserver	7.910.570	7.498.333
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	486.213	345.494
	Andre reserver	486.213	345.494
	Egenkapital i alt	8.396.783	7.843.827
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	20.176.566	20.591.664
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.176.566	20.591.664
	Kortfristet del af langfristet gæld	415.098	412.237
	Varmeregnskab	715	40.552
13	Anden gæld	10.875	680.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	426.688	1.132.789
	Gældsforpligtelser i alt	20.603.254	21.724.453
	Passiver i alt	29.000.037	29.568.280
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15	Nøgleoplysninger		
16	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	6.989.243	6.989.243
	<u>6.989.243</u>	<u>6.989.243</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	509.090	99.693
Betalte prioritetsafdrag	412.237	409.397
	<u>921.327</u>	<u>509.090</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>7.910.570</u>	<u>7.498.333</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	345.494	247.239
Reserveret i året	140.719	98.255
	<u>486.213</u>	<u>345.494</u>
Egenkapital i alt	<u>8.396.783</u>	<u>7.843.827</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	9.000	21.000	36.000
Ventelistegebyrer	1.300	2.000	2.000
	<u>10.300</u>	<u>23.000</u>	<u>38.000</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	19.256	19.256	19.807
Forsikringer	43.479	38.479	35.085
	<u>62.735</u>	<u>57.735</u>	<u>54.892</u>
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	68.248	70.000	64.609
Elforbrug fællesarealer	29.629	46.650	41.620
Vandforbrug fællesarealer	877	750	750
Abonnement fjernaflæsning	1.896	2.600	2.553
Rest forbrugsregnskab 2022	3.140	0	0
	<u>103.790</u>	<u>120.000</u>	<u>109.532</u>
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering og trappevask	31.963	35.500	13.038
Pasning af grønne arealer	20.767	20.000	15.141
Snerydning	7.188	3.000	3.000
Diverse	712	0	7.478
	<u>60.630</u>	<u>58.500</u>	<u>38.657</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Malerarbejde	1.456	0	36.713
Elektriker	10.353	0	5.961
Tømrer	19.692	0	16.657
VVS	32.561	0	10.547
Vedligeholdelse i øvrigt	3.390	0	31.094
Småanskaffelser	0	0	2.465
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	<u>0</u>	<u>418.000</u>	<u>0</u>
	<u>67.452</u>	<u>418.000</u>	<u>103.437</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Elporte i cykelskure	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.290</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.290</u>
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	8.000	21.500	20.000
Økonomisk rådgivning	2.500	0	0
Revisorhonorar, rest sidste år	375	0	0
Gebyrer m.v.	2.029	0	0
Kontorhold mv.	0	18.000	6.433
Bestyrelsesmøder og andre møder	5.091	10.000	9.084
Gaver og blomster	4.458	0	2.845
Konsulentydelse ved salg af andelsboliger	<u>12.000</u>	<u>21.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>34.453</u>	<u>70.500</u>	<u>53.362</u>
8. Foreningsomkostninger			
Skattefri godtgørelse bestyrelse	7.900	0	7.900
ABF kontingent	7.766	7.600	7.486
Hjemmeside	1.620	1.500	1.500
Kontingent grundejerforening	<u>42.000</u>	<u>41.400</u>	<u>27.600</u>
	<u>59.286</u>	<u>50.500</u>	<u>44.486</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	232.583	232.583	237.477
	<u>232.583</u>	<u>232.583</u>	<u>237.477</u>
10. Materielle anlægsaktiver			<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar			28.324.358
Kostpris 31. december			<u>28.324.358</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>28.324.358</u>
Seneste ejendomsvurdering 1. oktober 2023			<u>35.000.000</u>
		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Likvide beholdninger			
Nordea, Driftskonto 5497 461 695		657.112	555.527
Nordea, Driftskonto 3495 903 922		18.367	688.395
		<u>675.479</u>	<u>1.243.922</u>

Noter

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kursværdi</u>		
Nordea Kredit, obligationslån, opr. 8.312.000	83.120	0	5.571.534	8.312.000	8.312.000
Nordea Kredit, kontantlån, opr. 13.500.000	<u>149.463</u>	<u>412.237</u>	<u>9.160.535</u>	<u>12.279.664</u>	<u>12.691.901</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>232.583</u>	<u>412.237</u>	<u>14.732.069</u>	<u>20.591.664</u>	<u>21.003.901</u>
Betalte renter	<u>232.583</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	415.098	412.237
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>20.176.566</u>	<u>20.591.664</u>
	<u>20.591.664</u>	<u>21.003.901</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.487.170</u>	<u>18.913.910</u>
---	-------------------	-------------------

Nordea Kredit har ydet et obligationslån med oprindelig hovedstol på 8.312.000 kr. og en fast rente på 0,5%. Lånet er afdragsfrit indtil 1/1 2031 og restløbetiden er på 27 år.

Nordea Kredit har ydet et kontantlån med oprindelig hovedstol på 13.500.000 kr. og en fast rente på 0,5%. Lånet har en restløbetid på 27 år.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
13. Anden gæld		
Revisor	8.000	20.000
Omkostninger	2.875	0
Mellemregning vedr. handler i året	<u>0</u>	<u>660.000</u>
	<u>10.875</u>	<u>680.000</u>

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.592 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 28.324 t.kr.

Til sikkerhed for andelsboligforeningens forpligtelser overfor Grundejerforeningen Ådalen er der tinglyst byrder med pantstiftende virkning for 230 t.kr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

15. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	2.828
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	28	2.828

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften: Fordelingstallet er opgjort på baggrund af boligernes areal samt en ligelig fordeling efter antal boliger.				
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2000
D2	Ejendommens opførelsesår				2001
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000		12.376	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	486.213		172	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1		

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	98.838	* 12 /	2.828
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.828
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.828

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	47	180	196

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.230
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.047
K3	Teknisk andelsværdi	14.277

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	37	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	31	3	0
M3	Vedligeholdelse i alt	55	40	24

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27

Forklaring på udregning: Årets afdrag

 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	141	145	146

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	7.910.570
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	35.000.000
Ejendommens kostpris	-28.324.358
	<u>14.586.212</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.591.664
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.732.069
	<u>20.445.807</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>6.989.243</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>2,9253</u>
-------------------------	---------------

Noter

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
1	1	294.706	862.111
2	1	231.248	676.476
3	1	294.706	862.111
4	1	231.248	676.476
5	1	294.668	862.000
6	1	205.988	602.582
7	1	294.668	862.000
8	1	205.988	602.582
9	1	249.233	729.088
10	1	231.233	676.432
11	1	249.233	729.088
12	1	231.233	676.432
13	1	249.233	729.088
14	1	231.233	676.432
15	1	249.233	729.088
16	1	231.233	676.432
17	1	294.688	862.058
18	1	231.233	676.432
19	1	294.688	862.058
20	1	231.233	676.432
21	1	294.688	862.058
22	1	206.003	602.626
23	1	294.688	862.058
24	1	206.003	602.626
25	1	249.233	729.088
26	1	231.236	676.440
27	1	249.233	729.088
28	1	231.233	676.432
	28	6.989.243	20.445.814

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Aurora Administration ApS

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lotte Østergreen-Johansen
Administrator
ID: aca3c819-bccc-4807-9669-b2874d394212
Tidspunkt for underskrift: 29-02-2024 kl.: 12:12:25
Underskrevet med MitID



Tage Stubkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tage Stubkjær
Bestyrelsesformand
ID: 3865ed38-8301-4e6c-bfbf-6a59912dba49
Tidspunkt for underskrift: 29-02-2024 kl.: 12:08:22
Underskrevet med MitID



Tage Majgaard Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tage Majgaard Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 709709ba-0eac-4804-bd4f-8ed2af73274e
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2024 kl.: 08:18:56
Underskrevet med MitID



Kristian Storgaard Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Storgaard Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: df642371-048a-499c-83f9-a7c0db9b0807
Tidspunkt for underskrift: 29-02-2024 kl.: 16:59:37
Underskrevet med MitID



Norman Gyldenber

Navnet returneret af dansk MitID var:
Norman Gyldenber
Bestyrelsesmedlem
ID: 284435b8-94bd-4330-945b-711c3c5d4f10
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2024 kl.: 17:03:25
Underskrevet med MitID



Per Kildegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Kildegaard
Bestyrelsesmedlem
ID: bba329c6-6d5d-4d72-952e-ac45761a67a2
Tidspunkt for underskrift: 29-02-2024 kl.: 11:57:06
Underskrevet med MitID



Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen
Revisor
ID: beacaccc-c5eb-40c6-a140-96564f4d3fb0
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2024 kl.: 09:07:31
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.