



RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Skovgaarden

Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2, 8900 Randers C

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

PeBpPpR.dQkA4W0rntnrtWpBlE:W148MD>XQYGFzEBHfE5A MEfNEfJ 457XQ3R3R7K5U

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skovgaarden
Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2
8900 Randers C

Hjemmeside: www.abskovgaardenranders.dk

CVR-nr.: 31 71 69 34

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelshavere: 19

Bestyrelse

Martin Møller, formand
Ann Søndergaard, kasserer
Gitte Boll
Jens Olaf Hersom
Niels Christian Højberg

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 for Andelsboligforeningen Skovgaarden.

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. 30. juni 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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.

Randers C, den 23. september 2024

Bestyrelsen

Martin Møller
formand

Ann Søndergaard
kasserer

Gitte Boll

Jens Olaf Hersom

Niels Christian Højberg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31/10-2024

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 notoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 23. september 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovgaarden 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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

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.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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). Endvidere indeholder posten tillægs-værdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 30 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14 at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	<u>13.181.413</u>	<u>13.181.413</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.181.413</u>	<u>13.181.413</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.181.413</u>	<u>13.181.413</u>
Omsætningsaktiver			
	Værdipapirer	<u>19.586</u>	<u>17.787</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.009.631</u>	<u>834.959</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.029.217</u>	<u>852.746</u>
	Aktiver i alt	<u>14.210.630</u>	<u>14.034.159</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Overført resultat m.v.	4.498.906	4.208.671
Egenkapital før andre reserver	4.498.906	4.208.671
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	754.220	585.720
Andre reserver	754.220	585.720
Egenkapital i alt	5.253.126	4.794.391
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	8.565.844	8.854.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.565.844	8.854.101
Kortfristet del af langfristet gæld	304.026	301.019
Deposita	9.950	9.900
Skyldig skat	10.054	9.174
9 Varmeregnskab	30.619	25.390
10 Vandregnskab	8.059	8.883
Anden gæld	19.002	21.401
11 Forudbetalt leje lejer	9.950	9.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	391.660	385.667
Gældsforpligtelser i alt	8.957.504	9.239.768
Passiver i alt	14.210.630	14.034.159

12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

13 Nøgleoplysninger

14 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 30. juni

	2024	2023
Andelsindskud		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	4.208.671	3.878.440
Restandel af årets resultat	290.235	330.231
	<u>4.498.906</u>	<u>4.208.671</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.498.906</u>	<u>4.208.671</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	585.720	406.720
Reserveret i året	168.500	179.000
	<u>754.220</u>	<u>585.720</u>
Andre reserver i alt	<u>754.220</u>	<u>585.720</u>
Egenkapital i alt	<u>5.253.126</u>	<u>4.794.391</u>

Noter

	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	64.811	64.000	62.682
Forsikringer	36.326	34.000	33.307
	101.137	98.000	95.989
2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	3.082	4.000	3.475
Vand og varmeregnskab	20.207	23.000	22.366
Trappelys	5.491	11.000	10.494
	28.780	38.000	36.335
3. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation vaskeri	160	0	0
Elektriker	0	0	917
Murer	3.439	0	1.903
VVS	103.536	0	33.422
Istandsættelse af lejlighed	0	0	6.521
Øvrig udvendig vedligeholdelse	1.331	0	1.000
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	80.000	0
	108.466	80.000	43.763

Noter

	2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	2022/23
4. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.625	17.500	17.500
Gebyrer m.v.	8.282	7.000	7.142
Kontorartikler, porto mv.	200	2.000	1.026
Telefontilskud	2.004	2.000	2.004
Bestyrelsesmøder og andre møder	5.554	7.000	6.687
Fællesaktiviteter	10.933	0	3.706
ABF Kontingent	4.808	5.000	4.818
Småanskaffelser	2.454	0	2.762
Trappevask	10.163	11.000	10.416
	63.023	51.500	56.061
5. Afskrivninger			
	0	0	0
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	193.437	200.000	199.555
Renter, pengeinstitutter	0	0	1.524
Renter SKAT	173	0	154
Kursregulering aktier	-1.799	0	-237
Kurstab ved omprioritering	15.769	16.000	15.769
	207.580	216.000	216.765

Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
7. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	9.096.950	9.096.950
Forbedring 2008/2009	1.800.000	1.800.000
Forbedring 2011/2012	1.209.934	1.209.934
Forbedring 2014/2015	63.629	63.629
Forbedring 2015/2016	1.010.900	1.010.900
Anskaffelsessum ultimo	<u>13.181.413</u>	<u>13.181.413</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.181.413</u>	<u>13.181.413</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>9.700.000</u>	<u>9.700.000</u>

Noter

				<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit Danmark kontant lån opr. 10.238.000	193.437	301.019	6.955.256	9.269.716	9.570.735
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-399.846</u>	<u>-415.615</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>8.869.870</u>	<u>9.155.120</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>193.437</u>	<u>301.019</u>	<u>6.955.256</u>	<u>8.869.870</u>	<u>9.155.120</u>
Betalte renter	<u>193.437</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				304.026	301.019
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>8.565.844</u>	<u>8.854.101</u>
				<u>8.869.870</u>	<u>9.155.120</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>7.718.912</u>	<u>8.035.269</u>
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 10.238.000, rente 0,9952 % + bidrag. Restløbetid 26 år og 9 måneder.					
9. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto i året				87.050	86.550
Betalt varme aconto i året				<u>-56.431</u>	<u>-61.160</u>
				<u>30.619</u>	<u>25.390</u>
10. Vandregnskab					
Indbetalt vand aconto i året				28.100	28.200
Betalt vand aconto i året				<u>-20.041</u>	<u>-19.317</u>
				<u>8.059</u>	<u>8.883</u>

Noter

	30/6 2024	30/6 2023
11. Forudbetalt leje lejer		
Forudbetalt leje lejer	9.950	9.900
	9.950	9.900

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.270 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2024 udgør 13.181 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 570 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2024 udgør 13.181 t.kr. Kassekreditten udgør maks 500 t.kr.

Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet bestyrelsensansvarsforsikring med forsikringssum på kr. 2.500.000. Endvidere er tegnet kriminalitetsforsikring med forsikringssum på kr. 350.000. Beløbene indeksreguleres.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning, da andelsboligforeningen fortsat udlejer 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	9.700.000	5.249	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2024 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	754.220	408	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

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:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	75.474	* 12 /	1.736	522
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.736	0
H3	Boliglejeindtægter	3.317	* 12 /	69	577

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2021/22 kr. pr. m ²	År 2022/23 kr. pr. m ²	År 2023/24 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	266	293	264

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	2.833		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.567		
K3	Teknisk andelsværdi	7.400		
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:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2021/22	År 2022/23	År 2023/24
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	24	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	24	59
Forklaring på udregning:				
		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	32		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2021/22	År 2022/23	År 2023/24
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	170	172	173

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.498.906
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	9.700.000
Ejendommens kostpris	<u>-13.181.413</u>
	1.017.493
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.869.870
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-6.955.256</u>
	2.932.107
Pristalsregulering ejendom 118,3/98,2 stigning 20,468 % af ejendommens vurdering kr. 9.700.000	<u>1.985.396</u>
	<u>4.917.503</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2024.	
Fordelingstal er areal i henhold til 1736.	<u>1.736</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2.832,66</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. oktober 2023)	<u>2.184,94</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."

Niels Christian Højberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2477c4fd-3c7d-4e77-8894-66c7b056ddf2

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-09-23 11:47:28 UTC



Martin Møller

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8a6f5347-8bce-4649-bb6a-3e032e2ba293

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-09-23 13:34:24 UTC



Jens Olaf Ørregaard Hersom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0f2878b6-4fac-4d80-bf39-ee510575e7b6

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-09-23 15:14:17 UTC



Gitte Rose Ditlev Boll

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95279f66-537b-4583-91e1-3bbe0d4e985c

IP: 185.46.xxx.xxx

2024-09-25 17:10:24 UTC



Ann Søndergaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7699633-cf26-49f8-8e27-03d0a50635da

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-09-26 18:17:51 UTC



Erik Dahl

RSM DANMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
25492145

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RSM Danmark Statsautoriseret Revisionsp...

Serienummer: c09a11a4-583f-48ed-9282-6e9ac51a013a

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-09-27 06:04:36 UTC



Penneo.com dokumentnummer: W1K8MID3-X0YJG6-6BHFEL6-ME7EAL-145XQ3R88Z6GU

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.”

Martin Møller

Dirigent

Serienummer: 8a6f5347-8bce-4649-bb6a-3e032e2ba293

IP: 95.154.xxx.xxx

2024-11-04 10:09:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: WK8MD-XQYCG-3EHFK-VFFEN-U5YQ3-3SZGU

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**