

Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

Kirkendruphaven 1-37 og 4-20, 5270 Odense N
CVR-nr. 29 46 19 61

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.03.2024

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Kirkendruphaven
Kirkendruphaven 1-37 og 4-20
5270 Odense N
Telefon: 66 18 78 15
E-mail: bestyrelsen@kirkendruphaven.dk
Hjemsted: Odense N
CVR-nr.: 29 46 19 61
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Tina Restrup Drue
Lars Nymann
Frederik Kongstad Levorsen
Bettina Olsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Kirkendruphaven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 26. februar 2024

Bestyrelse

Tina Restrup Drue
Formand

Lars Nymann
Næstformand

Frederik Kongstad Levorsen
Kasserer

Bettina Olsen
Sekretær

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kirkendruphaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kirkendruphaven for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 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.
- 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.

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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Odense, den 26. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23366

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Kirkendruphaven.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK 192.387 mod DKK 216.718 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af kostpris.
Kostpris (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra a)

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Foreningen har besluttet at fastholde valuarvurderingen på kr. 35.800.000, der er indhentet den 20.03.2020, jf. andelsboligloven § 5, stk. 3.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi, på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1 juli 2020 efter stk. 2 litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Ved opgørelse af andelsværdien har bestyrelsen valgt ikke at indregne låneomkostninger.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgifter, beboelse	806.400	806.400	806.400	806.400
2 Andre indtægter	10.000	5.000	5.000	5.000
Indtægter i alt	816.400	811.400	811.400	811.400
3 Vedligeholdelse, løbende	-20.577	-35.000	-669	-25.000
4 Ejendomsskat og forsikringer	-213.818	-211.290	-215.114	-183.000
5 Renholdelse	-47.533	-31.500	-48.338	-51.000
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-4.153	-4.000	-3.918	-4.250
7 Administrationsomkostninger	-55.078	-62.100	-42.610	-53.000
8 Øvrige foreningsomkostninger	-5.492	-3.000	-3.400	-5.100
Omkostninger i alt	-346.651	-346.890	-314.049	-321.350
Resultat før af- og nedskrivninger	469.749	464.510	497.351	490.050
Resultat før finansielle poster	469.749	464.510	497.351	490.050
Finansielle omkostninger	-277.362	-285.000	-280.633	-265.000
Finansielle poster i alt	-277.362	-285.000	-280.633	-265.000
Årets resultat	192.387	179.510	216.718	225.050

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	168.683	168.683	166.594	170.798
Overført restandel af årets resultat	23.704	10.827	50.124	54.252
I alt	192.387	179.510	216.718	225.050

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
AKTIVER			
Note			
9	Ejendommen, matr.nr. Kirkendrup By, Næsbyhoved-Broby 2at	22.633.577	22.633.577
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.633.577	22.633.577
	Anlægsaktiver i alt	22.633.577	22.633.577
	Periodeafgrænsningsposter	5.690	4.600
	Tilgodehavender i alt	5.690	4.600
10	Likvide beholdninger	554.603	525.513
	Omsætningsaktiver i alt	560.293	530.113
	Aktiver i alt	23.193.870	23.163.690

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	4.228.000	4.228.000
	Overført resultat	7.476.795	7.284.408
	Egenkapital før andre reserver	11.704.795	11.512.408
	Egenkapital i alt	11.704.795	11.512.408
11	Gæld til realkreditinstitutter	11.298.277	11.462.090
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.298.277	11.462.090
11	Gæld til realkreditinstitutter	170.798	168.683
12	Anden gæld	20.000	20.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	509
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	190.798	189.192
	Gældsforpligtelser i alt	11.489.075	11.651.282
	Passiver i alt	23.193.870	23.163.690
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Fordeling af andelsværdi m.v.		
17	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	4.228.000	7.067.689	11.295.689	11.295.689
Årets afdrag	0	166.594	166.594	166.594
Årets resultat	0	50.125	50.125	50.125
Saldo pr. 31.12.22	4.228.000	7.284.408	11.512.408	11.512.408
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	4.228.000	7.284.408	11.512.408	11.512.408
Årets afdrag	0	168.683	168.683	168.683
Årets resultat	0	23.704	23.704	23.704
Saldo pr. 31.12.23	4.228.000	7.476.795	11.704.795	11.704.795

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	806.400	806.400	806.400	806.400
I alt	806.400	806.400	806.400	806.400

2. Andre indtægter

Salgsgebyrer	10.000	5.000	5.000	5.000
I alt	10.000	5.000	5.000	5.000

3. Vedligeholdelse, løbende

Håndværker	20.577	35.000	669	25.000
------------	--------	--------	-----	--------

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	161.291	161.290	161.291	130.000
Forsikringer	52.527	50.000	53.823	53.000
I alt	213.818	211.290	215.114	183.000

5. Renholdelse

Vedligeholdelse af grønne områder	39.720	26.500	41.500	45.000
Vedligeholdelse i øvrigt, havedag	5.358	2.000	1.429	3.000
Containertømning	2.455	3.000	5.409	3.000
I alt	47.533	31.500	48.338	51.000

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Hjemmeside	745	500	510	750
Leje depotrum	3.408	3.500	3.408	3.500
I alt	4.153	4.000	3.918	4.250

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	3.294	500	0	1.000
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.012	500	3.089	1.500
Småanskaffelser	11.663	23.000	2.106	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	20.000	22.000
Porto og PBS-gebyrer	5.856	4.000	4.431	5.000
ABF kontingent	6.226	7.100	7.036	6.500
Arbejdsskade- og ulykkesforsikring	6.527	6.500	5.948	6.500
Repræsentation	500	500	0	500
I alt	55.078	62.100	42.610	53.000

8. Øvrige foreningsomkostninger

Fælles arrangementer	2.392	0	0	2.000
Bestyrelshonorar	3.100	3.000	3.400	3.100
I alt	5.492	3.000	3.400	5.100

9. Ejendommen, matr.nr. Kirkendrup By, Næsbyhoved-Broby 2at

Kostpris pr. 01.01	22.633.577	22.633.577
Kostpris pr. 31.12.23	22.633.577	22.633.577
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	22.633.577	22.633.577

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nordea Bank, 8982 342059	554.603	525.513
I alt	554.603	525.513

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
Nordea Kredit 2,0% 2025 - afdragsfri til 2024 (Hovedstol 6.267.000)	6.267.000	6.267.000
Nordea Kredit 1% (Hovedstol 5.903.000)	5.388.938	5.557.621
Amortiseret låneomlægning	-186.862	-193.848
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.469.076	11.630.773

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	11.469.076	170.798	11.298.278	10.780.255
I alt	11.469.076	170.798	11.298.278	10.780.255

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
12. Anden gæld		
Afsat revisor	20.000	20.000
Øvrig anden gæld i alt	20.000	20.000
Anden gæld, kortfristet i alt	20.000	20.000

13. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte fra kommune/staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 8.334.019 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Bestyrelsesansvarsforsikring

1) Bestyrelsesansvar

Forsikringssum i alt pr. skade pr. år udgør DKK 2.000.000 for andelsboligforeningen.

Totalsum for samtlige andelsboligforeninger DKK 15.000.000 - Selvrisiko 10%, maks. DKK 2.500 pr. skade.

2) Foreningsansvar

Forsikringssummen i alt pr. skade pr. år udgør DKK 5.000.000 for andelsboligforeningen.

Totalsum for samtlige andelsboligforeninger DKK 30.000.000 - Selvrisiko 10%, maks. DKK 10.000 pr. skade.

3) Bøder vedr. overtrædelse af GDPR

forsikringssummen i alt pr. år udgør DKK 1.000.000 for andelsboligforeningen.

Totalsum for samtlige andelsboligforeninger i alt DKK 15.000.000

Foreningens medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. DKK 11.655.938, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 22.633.577

Foreningen har ikke stillet garantier for andelshavern.

15. Beregning af andelsværdi

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	11.704.795
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-22.633.577
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	35.800.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.655.938
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.520.493
Amortisering tilbageført	-186.862
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	14.115.006
Samlet andelsværdi	25.819.801
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.228.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	6,11

Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 jfr. andelsboligforeningens §5 stl. 3.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi, på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2 litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

16. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
A	Andelsbolig	28	151.000	4.228.000	922.136	25.819.801
	I alt	28	151.000	4.228.000	922.136	25.819.801

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	28	2.576	2.576
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	29	132	132
B6	Andelsboliger i alt	57	2.708	2.708

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1988.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1988.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:

	Ja	Nej
F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	31.12.23	31.12.22	DKK pr. kvm	
			31.12.23	31.12.22
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.800.000	35.800.000	13.220	13.220
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	0	0
			31.12.23	31.12.22

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

	0	0
--	---	---

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

49	49
----	----

	Ja	Nej
--	----	-----

G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	806.400	806.400	313	313
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			10.023	10.070
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			4.243	4.317
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			14.266	14.387

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	75	84	56
R Årets afdrag	65	65	64

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	8	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	8	0	0

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	10.023	9.535

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	313
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99%

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Tina Rikke Restrup Drue

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2a348e5d-c787-4b0b-9a6d-67ba0d7091a7

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-06 07:37:35 UTC



Lars Nymann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d5c42566-11b6-414a-96e5-60b28b6ff614

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-03-06 07:57:06 UTC



Frederik Kongstad Heireth Levorsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dca69997-0221-4279-8a6e-7f5044014121

IP: 89.239.xxx.xxx

2024-03-06 09:31:41 UTC



Bettina Maria Rosendal Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5abee08f-8092-4da0-b9df-754d031d593c

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-03-08 16:38:40 UTC



Henrik Welinder

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 683e970d-d8eb-4314-80d2-231410dbeac8

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-08 16:51:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: EOMSU-A5M8C-K4ZZ4-WKGYH-VNL68-EJ3DN

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**