

# Andelsboligforeningen Blikfanget

Blikfanget 1-17, 3460 Birkerød  
CVR-nr. 29 58 91 00

## Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Blikfanget  
Blikfanget 1-17  
3460 Birkerød  
Matr.nr. Hestkøb, Bistrup 1bi

Hjemsted: Birkerød  
CVR-nr.: 29 58 91 00  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Karin Marcussen  
Henrik Als  
Inger Forbes  
Pia Kølle  
Eva Terkelsen  
Anne Marie Kastrup

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. marts 2024

### Bestyrelse

Karin Marcussen  
Formand

Henrik Als

Inger Forbes

Pia Kølle

Eva Terkelsen

Anne Marie Kastrup

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blikfanget****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blikfanget 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 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Køge, den 18. marts 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24622

Note	2023 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022 DKK
		budget 2023 DKK	budget 2024 DKK	
1 Boligafgift	1.138.608	1.162.745	1.239.152	1.134.040
2 Vaskeriindtægter	0	30.000	0	27.944
3 Øvrige indtægter	165.678	40.000	282.924	11.478
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.304.286</b>	<b>1.232.745</b>	<b>1.522.076</b>	<b>1.173.462</b>
4 Vedligeholdelse, løbende	-590.755	-688.000	-412.000	-329.257
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	-184.681
6 Ejendomsskat og forsikringer	-265.459	-265.000	-280.000	-262.936
7 Forbrugsafgifter	-370.446	-394.000	-398.825	-423.608
8 Renholdelse	-3.192	-3.500	-3.500	-3.128
9 Administrationsomkostninger	-36.774	-54.500	-51.500	-41.686
10 Foreningsomkostninger	-157.748	-110.768	-169.380	-117.811
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.424.374</b>	<b>-1.515.768</b>	<b>-1.315.205</b>	<b>-1.363.107</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-120.088</b>	<b>-283.023</b>	<b>206.871</b>	<b>-189.645</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-120.088</b>	<b>-283.023</b>	<b>206.871</b>	<b>-189.645</b>
11 Finansielle omkostninger	-63.293	-63.293	-62.500	-67.102
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-63.293</b>	<b>-63.293</b>	<b>-62.500</b>	<b>-67.102</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-183.381</b>	<b>-346.316</b>	<b>144.371</b>	<b>-256.747</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført fra hensat til vedligeholdelse af ejendommen	-181.215	0	0	-215.000
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0	50.000
Anvendt af reserve til aktivitet	-18.123	-21.268	-3.380	-8.498
<b>Overført til "Andre reserver" i alt</b>	<b>-199.338</b>	<b>-21.268</b>	<b>-3.380</b>	<b>-173.498</b>

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	123.001	123.001	124.000	121.659
Overført restandel af årets resultat	-107.044	-448.049	23.751	-204.908
<b>Overført til "Overført resultat" i alt</b>	<b>15.957</b>	<b>-325.048</b>	<b>147.751</b>	<b>-83.249</b>
<b>I alt</b>	<b>-183.381</b>	<b>-346.316</b>	<b>144.371</b>	<b>-256.747</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
12	Ejendommen, matr.nr. Hestkøb, Bistrup 1bi Ejendom	39.500.000	39.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.500.000</b>	<b>39.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.500.000</b>	<b>39.000.000</b>
13	Andre tilgodehavender Periodeafgrænsningsposter	29.026 14.206	117.121 12.556
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>43.232</b>	<b>129.677</b>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>227.321</b>	<b>543.079</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>270.553</b>	<b>672.756</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.770.553</b>	<b>39.672.756</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	3.741.862	3.741.862
	Reserve for opskrivninger	21.987.478	21.487.478
	Overført resultat	7.364.847	7.348.891
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>33.094.187</b>	<b>32.578.231</b>
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	2.821.574	2.821.574
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	181.215
	Andre reserver der fremmer det sociale fællesskab	14.647	32.770
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>2.836.221</b>	<b>3.035.559</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>35.930.408</b>	<b>35.613.790</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	3.637.937	3.762.295
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.637.937</b>	<b>3.762.295</b>
15	Gæld til realkreditinstitutter	124.358	123.001
16	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.983	173.670
17	Anden gæld	24.867	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>202.208</b>	<b>296.671</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.840.145</b>	<b>4.058.966</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.770.553</b>	<b>39.672.756</b>
18	Eventualforpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af andelsværdi		
21	Fordeling af andelsværdi m.v.		
22	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskron- e (egenkapi- tal uden reserver) i alt	Reserveret til imødegåels-	Reserveret	Andre reserver der det sociale fællesskab	Egenkapital i alt
					ejendomme værdiforri- gelse af n	til vedligehold else af n		
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23	3.741.862	21.487.478	7.348.891	32.578.231	2.821.574	181.215	32.770	35.613.790
Regulering, opskrivning af ejendom	0	500.000	0	500.000	0	0	0	500.000
Årets resultat	0	0	15.956	15.956	0	-181.215	-18.123	-183.382
Saldo pr. 31.12.23	3.741.862	21.987.478	7.364.847	33.094.187	2.821.574	0	14.647	35.930.408

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

**1. Boligafgift**

Boligafgift - medlemmer	1.138.608	1.162.745	1.239.152	1.134.040
I alt	1.138.608	1.162.745	1.239.152	1.134.040

**2. Vaskeriindtægter**

Vaskeriindtægter	0	30.000	0	27.944
I alt	0	30.000	0	27.944

**3. Øvrige indtægter**

Aconto vand, varme, vask og ellader	165.678	40.000	282.924	11.478
I alt	165.678	40.000	282.924	11.478

**4. Vedligeholdelse, løbende**

Huse udvendigt	247	10.000	5.000	21.954
Drift af vaskeri	21.242	20.000	12.000	4.731
Huse indvendigt	624	5.000	5.000	2.327
Varmeanlæg	0	5.000	10.000	1.129
Fælleshus indkøb	9.442	10.000	10.000	6.251
Fælleshus udvendigt	1.185	10.000	5.000	7.833
Fælleshus indvendig	49.226	60.000	50.000	50.112
Fælles gårdanlæg	17.296	35.000	25.000	19.920
Høns	0	3.000	5.000	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	491.493	530.000	285.000	215.000
I alt	590.755	688.000	412.000	329.257

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

**5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Etablering el ladestandere	0	0	0	184.681
I alt	0	0	0	184.681

**6. Ejendomsskat og forsikringer**

Ejendomsskatter	238.417	240.000	245.000	238.417
Forsikringer	27.042	25.000	35.000	24.519
I alt	265.459	265.000	280.000	262.936

**7. Forbrugsafgifter**

Renovation	54.757	53.000	80.825	52.155
Vandafgift	68.205	80.000	70.000	64.834
Gas	26.270	5.000	3.000	212.336
Fjernvarme	152.003	150.000	155.000	27.251
Elforbrug udendørsbelysning	19.990	25.000	20.000	20.045
Elforbrug ladestander	27.872	41.000	30.000	11.723
Elforbrug fællesarealer	21.349	40.000	40.000	35.264
I alt	370.446	394.000	398.825	423.608

**8. Renholdelse**

Vinduespolering	3.192	3.500	3.500	3.128
I alt	3.192	3.500	3.500	3.128

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

**9. Administrationsomkostninger**

Kontorartikler	0	500	500	129
Bestyrelsesmøder og andre møder	599	2.000	2.000	578
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	23.000	25.000	25.360
Revision, rest tidl. år	840	0	0	0
Advokathonorar	0	1.000	1.000	0
Gebyrer	2.397	3.000	3.000	2.385
Andre administrationsudgifter, edb	3.615	10.000	5.000	6.052
Tilskud til kurser og fester	2.323	15.000	15.000	7.182
<b>I alt</b>	<b>36.774</b>	<b>54.500</b>	<b>51.500</b>	<b>41.686</b>

**10. Foreningsomkostninger**

Nye anlæg	27.288	0	70.000	0
Valuarvurdering	25.000	12.500	13.000	12.000
TV og internet, fælleshus	16.319	15.000	18.000	15.698
Arbejdsweekend	15.447	0	16.000	17.804
Kabel-tv	45.476	52.000	40.000	39.117
ABF kontingent	3.712	3.500	4.000	3.552
Diverse, vedligeholdelsesplan, hjertestarter	3.494	5.000	5.000	21.142
Arvearrangementer	18.123	21.268	3.380	8.498
Repræsentation, blomster og gaver	262	1.500	0	0
Øvrige omkostninger	2.627	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>157.748</b>	<b>110.768</b>	<b>169.380</b>	<b>117.811</b>

**11. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter og bidrag	63.293	63.293	62.500	65.307
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	1.795
<b>I alt</b>	<b>63.293</b>	<b>63.293</b>	<b>62.500</b>	<b>67.102</b>

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
<b>12. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01	17.512.522	17.512.522
Kostpris pr. 31.12.23	17.512.522	17.512.522
Opskrivninger pr. 01.01	21.487.478	20.487.478
Opskrivninger i året	500.000	1.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	21.987.478	21.487.478
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	39.500.000	39.000.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør	25.500.000	25.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 31. december 2023 af ejendomsmægler og valuar Emil Ellekilde.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 2,95% (DCF model).

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

### 13. Andre tilgodehavender

Vaskemønter	0	27.944
El. ladestandere	0	11.478
Refusion gas	0	76.492
Refusion Take Charge	0	1.207
Andre tilgodehavender (Andel energi, Norfors mvm)	29.026	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	29.026	89.177
I alt	29.026	117.121

**14. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nordea, driftskonto	227.321	543.079
I alt	227.321	543.079



**15. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Nordea Kredit lån nr 1169620. Kontantlån, oprindeligt 4.217.000 kr. Kontantlånsrente 1,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	4.217.000	79,72	26 år	1,098565%	63.293	123.001	3.036.831	3.762.295
Gæld til realkreditinstitutter i alt					63.293	123.001	3.036.831	3.762.295

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	3.762.295	124.358	3.637.937	3.126.634
I alt	3.762.295	124.358	3.637.937	3.126.634

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>16. Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Kreditorer	25.983	148.310
Revisor	27.000	25.360
I alt	52.983	173.670

### 17. Anden gæld

Øvrig anden, vand, vask, varme og watt.	24.867	0
Øvrig anden gæld i alt	24.867	0
Anden gæld, kortfristet i alt	24.867	0

### 18. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

#### *Bestyrelsesansvarsforsikring*

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssum er 1.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) for formuetab pr. forsikringsår maks. pr. formuetab 500.000 kr. (indeksreguleres ikke).

Selvrisiko: Forsikringstageren bærer selv 10 % af ethvert formuetab, dog mindst 1.000 kr. (indeksreguleres ikke) og højst 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).

### 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 4.217.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	33.094.187
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.762.295
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.036.831
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	725.464
Samlet andelsværdi	33.819.651
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.741.862
Værdi pr. indskudt andelskrone	9,04
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 25. april 2023)	8,97

## 21. 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
		2	160.475	320.950	1.450.694	2.901.388
		4	193.708	774.832	1.751.120	7.004.480
		4	246.374	985.496	2.227.221	8.908.884
		5	270.637	1.353.185	2.446.558	12.232.790
		1	307.398	307.398	2.778.878	2.778.878
	Afrunding	0	0	1	0	-6.769
	I alt	16	1.178.592	3.741.862	10.654.471	33.819.651

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

**22. 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	31.12.22
B1 Andelsboliger	16	1.521	1.521
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	150	150
B6 Andelsboliger i alt	17	1.671	1.671

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1987.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1990.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

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

**22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.					Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?						X
				DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.500.000	39.000.000	23.639	23.339		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.836.221	3.035.559	1.697	1.817		
				31.12.23	31.12.22		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			7	8		
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%			90	90		
						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

**22. 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	93.878	96.896	741	764
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	22.235	22.062
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.347	2.226
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	24.582	24.288

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm			
	2023	2022	2021	
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-121	-169	-98
R	Årets afdrag	81	80	79

**22. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	354	68	138
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	239	169
M3 Vedligeholdelse i alt	354	307	307

## 23. 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 og lejeindtægter, 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.



**23. 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 indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**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 indregnes ved lånoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.”

## Anne Marie Kastrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1029b880-86bd-42c4-a696-ecc005cd6218

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-03-19 13:41:18 UTC



## Henrik Als

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6f49f532-c1ba-4c43-b45e-1544167d097e

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-19 14:17:28 UTC



## Pia Kølle

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa63ef8f-8933-4788-b3b6-9cf74c1902ae

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-03-19 20:37:14 UTC



## Karin Marcussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: bafe007d-cffd-40cf-b29a-8c9937f5a2b2

IP: 2.130.xxx.xxx

2024-03-20 05:19:36 UTC



## Eva Terkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f14cd929-fdbe-453d-bc41-63fd9160d393

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-03-21 14:27:41 UTC



## Inger Mann Forbes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 81e4f083-a22d-4d59-891d-ae9293bdcd86

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-03-24 12:35:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: P1JAS-8V3HE-XO3LZ-VN631-B5XKF-EQ0V2

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 tidsstempet 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."

**Allan Østergaard Jørgensen**

**BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:**

**32895468**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-25 21:27:46 UTC



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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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