

Andelsboligforeningen Bakkegården

Bakkegårdslunden 41, 5260 Odense S
CVR-nr. 32 41 13 20

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.04.2024

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Bakkegården
c/o Henning Jensen
Bakkegårdslunden 41
5260 Odense S
Hjemsted: Odense S
CVR-nr.: 32 41 13 20
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Henning Jensen
Claus Nielsen
Kirsten Kvolsbæk
Keld Nielsen
Elsebeth Abildgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

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

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 S, den 16. februar 2024

Bestyrelse

Henning Jensen
Formand

Claus Nielsen
Næstformand

Kirsten Kvolsbæk
Kasserer

Keld Nielsen
Indkøber

Elsebeth Abildgaard
Sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bakkegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bakkegården 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 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 transaktio-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om 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 16. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23366

Væsentligste aktiviteter

Andelsforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr. 20m og 20l i Højby, beliggende Bakkegårdslunden, 5260 Odense S. .

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK 354.993 mod DKK 449.857 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

Resultatet for 2023 er stort set uændret i forhold til 2022.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat i regnskabet til:
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. 33.500.000,-, der er indhentet den 28.08.2019 iht. note 19 jf. andelsboligforeningslovens §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.

Ved opgørelsen af andelsværdien har bestyrelsen valgt at henlægge den urealiserede kursgevinst af prioritetsgælden som en reserve i regnskabet jfr. anbefaling af ABF 28.02.2023

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabårets afslutning.

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
1 Boligafgifter	960.000	1.008.600
2 Andre indtægter	554.000	509.650
Indtægter i alt	1.514.000	1.518.250
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-391.263	-326.393
4 Ejendomsskat og forsikringer	-113.698	-109.466
5 Forbrugsafgifter	-83.405	-79.430
6 Renholdelse	-39.572	-37.225
7 Øvrige ejendomsomkostninger	-39.702	-26.550
8 Administrationsomkostninger	-60.521	-49.268
9 Øvrige foreningsomkostninger	-11.295	-12.795
Omkostninger i alt	-739.456	-641.127
Resultat før finansielle poster	774.544	877.123
Finansielle indtægter	2.094	0
10 Finansielle omkostninger	-421.645	-427.266
Finansielle poster i alt	-419.551	-427.266
Årets resultat	354.993	449.857

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	199.577	198.937
Øvrige reserver (ikke del af andelsværdien)	250.000	450.000
Tilbageførte hensættelser	-337.500	-240.000
Overført restandel af årets resultat	242.916	40.920
Overført til "Overført resultat" i alt	354.993	449.857
I alt	354.993	449.857

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
11	Ejendom	25.134.044	25.134.044
	Materielle anlægsaktiver i alt	25.134.044	25.134.044
	Anlægsaktiver i alt	25.134.044	25.134.044
12	Andre tilgodehavender	4.588.686	4.626.842
	Periodeafgrænsningsposter	24.631	23.761
	Tilgodehavender i alt	4.613.317	4.650.603
13	Likvide beholdninger	989.665	801.963
	Omsætningsaktiver i alt	5.602.982	5.452.566
	Aktiver i alt	30.737.026	30.586.610

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	4.976.000	4.976.000
	Overført resultat	-174.646	866.091
	Egenkapital før andre reserver	4.801.354	5.842.091
14	Andre reserver	566.000	653.500
	Hensættelse til urealiseret kursgevinst	1.483.230	0
	Andre reserver i alt	2.049.230	653.500
	Egenkapital i alt	6.850.584	6.495.591
15	Gæld til realkreditinstitutter	23.857.692	24.057.269
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.857.692	24.057.269
	Modtagne forudbetalinger og deposita	0	5.000
16	Anden gæld	28.750	28.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.750	33.750
	Gældsforpligtelser i alt	23.886.442	24.091.019
	Passiver i alt	30.737.026	30.586.610
17	Eventualaktiver		
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	Indskudskapi tal	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Hensættelse til urealiseret kursgevinst	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	4.976.000	866.091	5.842.091	653.500	0	6.495.591
Betalt afdrag prioritetsgæld	0	199.577	199.577	0	0	199.577
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	250.000	0	250.000
Hensættelser tidligere år tilbageført	0	0	0	-337.500	0	-337.500
Hensættelse til urealiseret kursgevinst	0	0	0	0	1.483.230	1.483.230
Årets resultat	0	-1.240.314	-1.240.314	0	0	-1.240.314
Saldo pr. 31.12.23	4.976.000	-174.646	4.801.354	566.000	1.483.230	6.850.584

	2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	-------------

1. Boligafgifter

Boligafgifter	960.000	1.008.600
---------------	---------	-----------

2. Andre indtægter

Fællesudgifter	540.000	491.400
Udlejning af fælleshus	8.000	6.650
Gebyr fra interesseliste	1.000	1.600
Administrationsgebyr v/salg	5.000	10.000
I alt	554.000	509.650

3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Diverse vedligeholdelse	391.263	326.393
I alt	391.263	326.393

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	79.668	77.553
Forsikringer	34.030	31.913
I alt	113.698	109.466

	2023	2022
	DKK	DKK

5. Forbrugsafgifter

El-forbrug	3.522	3.238
Vand- og afløbsafgift	2.419	903
Varme	3.581	5.389
Renovation m.v.	73.883	69.900
I alt	83.405	79.430

6. Renholdelse

Fortæring ved arbejdsdage	2.304	2.283
Rengøringsartikler m.v.	2.260	1.958
Snerydning/græsslåning	35.008	32.984
I alt	39.572	37.225

7. Øvrige ejendomsomkostninger

Nyanskaffelser, fælleshus	21.715	16.037
Løbende driftsudgifter	14.040	7.615
Terrænlys	3.947	2.898
I alt	39.702	26.550

	2023	2022
	DKK	DKK

8. Administrationsomkostninger

Kontorartikler og tryksager	2.490	1.182
Generalforsamling	2.668	2.599
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	1.381
Revisorassistance	36.356	30.000
Porto og gebyrer	1.156	997
Kontingent ABF	5.800	5.550
Mødeudgifter o. lign.	3.628	2.275
Repræsentation og gaver	6.762	3.861
Tidsskrifter og abonnementer	1.661	1.423
I alt	60.521	49.268

9. Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelsesansvarsforsikring	820	820
Ulykkeforsikring/arbejdsskade	3.067	3.019
It-omkostninger	350	0
Bestyrelseshonorar	6.950	6.950
Kørselsgodtgørelse	108	2.006
I alt	11.295	12.795

10. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	383.489	385.399
Amortisering låneomkostninger	38.156	41.867
I alt	421.645	427.266

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	25.134.044	24.880.000
Tilgang i året	0	254.044
Kostpris pr. 31.12.23	25.134.044	25.134.044
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	25.134.044	25.134.044

12. Andre tilgodehavender

Amortiserede låneomkostninger	4.588.686	4.626.842
I alt	4.588.686	4.626.842

13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Kassebeholdning	3.804	4.571
Nykredit andelsboligkredit	500.000	0
Nykredit 8117 1592135	480.733	339.651
Nykredit 8117 4983135	5.128	457.741
I alt	989.665	801.963

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

14. Andre reserver

Hensat til vedligehold., primo pr. 01.01	653.500	443.500
Årets henlæggelse	250.000	450.000
Tidligere henlæggelse retur	-337.500	-240.000
Hensat til vedligehold pr. 31.12.23	566.000	653.500

15. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
Nykredit, F5 tilpasningslån	5.257.692	5.457.269
Nykredit, F10 afdragsfri til 2029	18.600.000	18.600.000
Amortiserede låneomkostninger	-4.588.686	-4.626.842
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.269.006	19.430.427
I alt	19.269.006	19.430.427

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	23.857.692	199.494	23.658.198	22.854.002
I alt	23.857.692	199.494	23.658.198	22.854.002

De amortiserede låneomkostninger er aktiveret i forbindelse med låneomlægningen. Ved opgørelse af andelsværdien har bestyrelsen valgt ikke at indregne låneomkostningerne.

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
16. Anden gæld		
Skyldige omkostninger	28.750	28.750
I alt	28.750	28.750

17. Eventualaktiver

Prioritetsgæld

Foreningen har optaget realkreditlån, hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 23.858. Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 22.374. Forskellen på t.DKK 1.484 anses som et eventualaktiv.

18. Eventualforpligtelser

Orientering til støttede og tidligere støttede private andelsboligforeninger.

I tilfælde af opløsning af foreningen efter §160K i lov om almene boliger, vil den støtte, der er ydet fra stat og/eller kommune kunne kræves tilbagebetalt. Det samlede tilbagebetalingskrav i jeres forening er pr. 31.12.2019 opgjort til DKK 5.566.945,56. Der har ikke været udbetalt støtte i 2023.

Ifølge andelsboligforeningens vedtægter §29 stk. 5, skal der tegnes en ansvarsforsikring. Forsikringen dækker bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen. Forsikringssummen udgør DKK 1.000.000 i alt pr. skade.

Selvrisko udgør 10%, dog max. DKK 5.000 af hver pr. skade.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.858, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.187.

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

20. Beregning af andelsværdi

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	4.801.354
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-25.186.544
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	33.500.000
Amortiserede låneomkostninger retur	-4.588.686
Regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	23.857.692
Kursværdi prioritetsgæld	-22.374.461
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	5.208.001
Samlet andelsværdi	10.009.355
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.976.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,012

Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt valuarvurdering, indhentet inden den 1. juli 2020 jf. andelsboligforeningslovens §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 andelsværdien.

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	Andels- værdi pr. andelstype	Andels- værdi i alt
A	Andelsbolig	25	199.040	4.976.000	400.374	10.009.355
	I alt	25	199.040	4.976.000	400.374	10.009.355

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			31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	25	2.448	2.448		
B2	Erhvervsandele	0	0	0		
B3	Boliglejemål	0	0	0		
B4	Erhvervslejemål	0	0	0		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0		
B6	Andelsboliger i alt	25	2.448	2.448		

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:
1999.

D2 Ejendommens opførelsesår:
2000.

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.

22. 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	

			DKK pr. kvm	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.500.000	33.500.000	13.685	13.685
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.049.230	653.500	837	267
			31.12.23	31.12.22

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	6	2
----	--	---	---

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%	5	4

	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	1.500.000	1.500.000	613	613
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			4.089	5.014
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			7.469	7.614
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			11.558	12.628
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat	145	184	187	
R	Årets afdrag	81	81	81	

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	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	160	133	131
M3 Vedligeholdelse i alt	160	133	131

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	4.089	4.089
Reserver uden for andelskroneværdi	837	837

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	392
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	63% 66%

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.

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 rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

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.).

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCEN

Ejendom

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 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."

Keld Leif Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7706cbe0-010d-4da2-a30d-e352556e1f79

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-03-18 16:00:20 UTC



Claus Haugaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8e1b40be-d132-4fd8-9bcc-3a3c607bf301

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-18 16:23:33 UTC



Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 71dcab5b-902a-4573-8192-408580be02e3

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-18 17:43:47 UTC



Kirsten Kvolsbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 72ca575b-5d70-4bc9-8184-e00597b438bd

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-03-18 19:26:52 UTC



Elsebeth Abildgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 363cb75b-859a-491a-850e-00c33a646601

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-03-19 14:49:05 UTC



Henrik Welinder

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-19 14:54:03 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>