



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANDELSBOLIGFORENINGEN POPPELVÆNGET**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

12/6-2024  
  
Dirigent

CVR-NR. 30 63 09 04

PDF-filerne er beskyttet med en digital signatur. Udfiler: A:\OC\G\A\VL\U\W\N-AC\311-Z\VL\U\W-E\5\08

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Poppelvænget c/o Jesper Rask Eriksen, Poppelvænget 34 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 30 63 09 04 Stiftet: 1. januar 1989 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Rask Eriksen, formand Benny Nürnberg Heidi Holm Jensen Henrik Grøndal Gitte Brogård Charlotte Grønhøj
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank A/S Centrumpladsen 19 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Poppelvænget.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 6. maj 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jesper Rask Eriksen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Benny Nürnberg

\_\_\_\_\_  
Heidi Holm Jensen

\_\_\_\_\_  
Henrik Grøndal

\_\_\_\_\_  
Gitte Brogård

\_\_\_\_\_  
Charlotte Grønhøj

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Poppelvænget*

#### **Konklusion**

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt udvidet gennemgang.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 6. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Poppelvænget 4 - 68.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Poppelvænget for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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

### Likviditetsresultat

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



## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Andre reserver (bunden) omfatter statstilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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.

#### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

			<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>	
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		1.326.600	1.326.000	1.326.600
Øvrige indtægter.....	1	6.700	0	7.400
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.333.300</b>	<b>1.326.000</b>	<b>1.334.000</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-234.622	-222.500	-222.407
Forbrugsafgifter.....	3	-5.201	-5.500	-4.575
Grønne arealer.....	4	-4.000	-5.500	-5.475
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-198.820	-131.725	-61.251
Administrationsomkostninger.....	6	-101.470	-99.000	-97.355
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-544.113</b>	<b>-464.225</b>	<b>-391.063</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>789.187</b>	<b>861.775</b>	<b>942.937</b>
Andre finansielle indtægter.....	7	1.071	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	-154.595	-154.595	-159.372
<b>Finansielle poster.....</b>		<b>-153.524</b>	<b>-154.595</b>	<b>-159.372</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>635.663</b>	<b>707.180</b>	<b>783.565</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		500.000	500.000	500.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-150.000	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		285.663	207.180	283.565
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>635.663</b>	<b>707.180</b>	<b>783.565</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		635.663	707.180	783.565
Afdrag på prioritetsgæld.....		-226.516	-226.516	-223.761
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>409.147</b>	<b>480.664</b>	<b>559.804</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Ejendommen Poppelvænget 4-68.....		27.528.161	27.528.161
Materielle anlægsaktiver.....		27.528.161	27.528.161
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.528.161</b>	<b>27.528.161</b>
Andre tilgodehavender.....		3.350	0
Tilgodehavender.....		3.350	0
Indestående i pengeinstitutter.....	9	2.842.979	2.435.864
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.846.329</b>	<b>2.435.864</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.374.490</b>	<b>29.964.025</b>



**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	5.445.000	5.445.000
	<b>5.445.000</b>	<b>5.445.000</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	6.613.519	6.329.954
Rest af årets resultat.....	285.662	283.564
	<b>6.899.181</b>	<b>6.613.518</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>12.344.181</b>	<b>12.058.518</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	1.771.600	1.271.600
Henlagt af årets overskud.....	500.000	500.000
Årets afgang.....	-150.000	0
	<b>2.121.600</b>	<b>1.771.600</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>2.121.600</b>	<b>1.771.600</b>
<b>Statstilskud</b>		
Reserve primo.....	8.747.688	8.747.688
	<b>8.747.688</b>	<b>8.747.688</b>
<b>Andre reserver (bunden).....</b>	<b>8.747.688</b>	<b>8.747.688</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>10.869.288</b>	<b>10.519.288</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>23.213.469</b>	<b>22.577.806</b>

## NOTER

	Regnskab 2023 kr.	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i> Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>1</b>
Ventelistegebyrer.....	700	0	1.400	
Honorar ejerskift.....	6.000	0	6.000	
	<b>6.700</b>	<b>0</b>	<b>7.400</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	178.846	179.000	178.846	
Forsikringer.....	50.776	43.500	43.561	
Skøn og syn.....	5.000	0	0	
	<b>234.622</b>	<b>222.500</b>	<b>222.407</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Gadelys.....	2.300	3.000	2.442	
Vandforbrug.....	2.901	2.500	2.133	
	<b>5.201</b>	<b>5.500</b>	<b>4.575</b>	
<b>Grønne arealer</b>				<b>4</b>
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	4.000	5.500	5.475	
	<b>4.000</b>	<b>5.500</b>	<b>5.475</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>5</b>
VVS.....	163.782	91.725	41.993	
Tømrer og snedker.....	31.388	40.000	18.208	
Kloak.....	3.650	0	1.050	
	<b>198.820</b>	<b>131.725</b>	<b>61.251</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>6</b>
Kontingent grundejerforening.....	33.000	33.000	33.000	
Revision.....	27.300	25.000	25.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	4.392	0	-78	
Honorar kasserer.....	10.000	10.000	10.000	
Kontingenter/abonnementer.....	7.656	7.500	7.326	
Kontorartikler mv.....	787	1.500	1.490	
Gebyrer.....	7.134	6.000	5.140	
Telefon og internet.....	6.251	5.500	5.444	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	2.000	2.000	2.000	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	2.450	7.500	7.327	
Repræsentation.....	500	1.000	706	
	<b>101.470</b>	<b>99.000</b>	<b>97.355</b>	

## NOTER

	Regnskab 2023 kr.	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i> Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>				<b>7</b>	
Renteindtægter bank.....	1.071	0	0		
	<b>1.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>8</b>	
Prioritetsrenter.....	154.595	154.595	159.372		
	<b>154.595</b>	<b>154.595</b>	<b>159.372</b>		
		<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.		
<b>Indestående i pengeinstitutter</b>				<b>9</b>	
Fynske Bank 0815 - 863 56 02156.....		569.923	663.389		
Fynske Bank 0815 - 000 11 83494.....		2.273.056	1.772.475		
		<b>2.842.979</b>	<b>2.435.864</b>		
<b>Prioritetsgæld</b>				<b>10</b>	
	<b>Restgæld primo</b>	<b>Afdrag i året</b>	<b>Renter og bidrag</b>	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Kursværdi ultimo</b>
Gæld til Realkredit Danmark...	7.359.086	226.517	154.595	7.132.570	5.761.906
	<b>7.359.086</b>	<b>226.517</b>	<b>154.595</b>	<b>7.132.570</b>	<b>5.761.906</b>
				<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>					
Kort del af gæld (under 1 år).....				229.305	226.517
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				6.903.265	7.132.569
				<b>7.132.570</b>	<b>7.359.086</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				5.957.000	6.198.000
<b>Anden gæld</b>					
Skyldig vand.....				1.151	2.133
Skyldig revision.....				27.300	25.000
				<b>28.451</b>	<b>27.133</b>



**NOTER****Eventualposter mv.****Note****12****Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af foreningen med 8.747.688 kr. Heraf udgør den kommunale andel 874.769 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til staten/kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for eventuel kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.359 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 27.528 tkr.

**13**

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
		Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	3.135	3.135	3.135
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	33	3.135	3.135	3.135

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		32.500.000	10.367
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		-6.626.088	-2.114
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		-20	

## NOTER

Note

14

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (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"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	423
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	260	250	203

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	8.751
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.376
K3 Teknisk andelsværdi	10.127

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	12	20	63
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	12	20	63

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	71	72

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.344.181.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note ).....	27.528.161
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	32.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2022 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		12.344.181
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2022.....	32.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>27.528.161</u>	4.971.839
Bogført værdi prioritetsgæld.....	7.132.570	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.761.906</u>	1.370.664
Statstilskud.....		8.747.688
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>27.434.372</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{27.434.372}{5.445.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5,0385, svarende til 8.751,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. Andelsindskuddet udgør 1.736,84 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
33	165.000	5.445.000	831.345	27.434.372

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDVALGETS BUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i> <b>Budget 2024</b> kr.	<b>Regnskab 2023</b> kr.
Boligafgift.....	1.326.600	1.326.600
Øvrige indtægter.....	0	6.700
<b>Indtægter.....</b>	<b>1.326.600</b>	<b>1.333.300</b>
Administrationsomkostninger.....	-112.800	-101.470
Vedligeholdelse, løbende.....	-120.000	-198.820
Ejendomsskat og forsikringer.....	-225.500	-234.622
Forbrugsafgifter.....	-5.500	-5.201
Grønne arealer.....	-5.500	-4.000
Andre finansielle indtægter.....	0	1.071
Andre finansielle omkostninger.....	-149.759	-154.595
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-619.059</b>	<b>-697.637</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>707.541</b>	<b>635.663</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-229.305	-226.516
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	-500.000	-500.000
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-21.764</b>	<b>-90.853</b>
Likviditetsforskydning.....	-21.764	
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>2.588.573</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>2.566.809</b>	

# PENNEO

Alle underskriftede digitale dokumenter er juridisk bindende. Dokumentet er udarbejdet af Penneo i Danmark. Vær opmærksom på, at Penneo ikke er ansvarlig for indholdet af dokumentet.

"Jeg, min underskrift bekræfter indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Charlotte Grønhøj Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fbaaf8a-f07e-4bac-972a-b15aecbea9b3

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-15 10:24:02 UTC



## Jesper Rask Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c15268fb-6e59-437e-83a9-2e02b066c361

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-05-16 05:57:29 UTC



## Benny Nürnberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 159d3c1e-7b0b-4e35-9df7-d91fb425aaff

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-16 12:51:52 UTC



## Gitte Rosager Brogaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ba2783a7-652a-44f1-9264-ab93147dd9e4

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-05-16 18:05:42 UTC



## Heidi Holm Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 443e0c7b-d4e7-41c8-91b1-f9af5ae7e1ae

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-05-17 13:06:19 UTC



## Henrik Grøndahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7cbe37f-260d-4a65-823b-0b98d7961faa

IP: 87.55.xxx.xxx

2024-05-19 19:06:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringen af dette dokument er sikret og verificeret ved anvendelse af den unikke kryptografiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er ikke for ændringer, og det er muligt at verificere fremsendelsesdatoen. Alle kryptografiske signaturer er i fuld overensstemmelse med den gældende lovgivning i Danmark.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Avance QDS-certifikat. Her kan du kontrollere dokumentet:

I Avance Reader kan du se alle dokumenter og certificeret Penneo e-signature service <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for indholdet af dokumentet og dets datering.

Der er mulighed for at efterprøve de kryptografiske signaturer, der er på dokumentet, ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskriften i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet af Penneo i forbindelse med underskrift. Underskriftens gyldighed er blevet verificeret, og informationerne er blevet bekræftet.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle dataer i dette dokument."

**Jesper Bechsgaard Jørgensen**

**8DO STATAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: 15bece58-ab30-4440-a238-b4c6b3f12e26

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-05-20 05:44:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hjælpemiddel af det oprindelige dokument. Dokumentet er læst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en pålidelig tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF. I fald af at du skal anvendes til validering af fremsiden.

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

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

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** ([penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)). Dette er din garanti for at indeholder af dokumentet er uændret.

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

