

**Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej  
CVR. NR. 29 87 45 30**

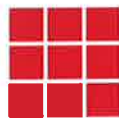
**Adresse Bymose Park 14-20 og 25-57  
3200 Helsingør**



**Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den     /     2024

\_\_\_\_\_  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE P/S**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                 | Side  |
|-------------------------------------------------|-------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                     |       |
| Foreningsoplysninger.....                       | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Bestyrelsens påtegning.....                     | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 7-9   |
| Resultatopgørelse.....                          | 10    |
| Balance.....                                    | 11-12 |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 13    |
| Noter.....                                      | 14-21 |
| Andelsværdiberegning.....                       | 20-21 |

## FORENINGSOPLYSNINGER

|                   |                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b> | Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej<br>Bymose Park 14-20 og 25-57<br>Matr. Nr. 8na Helsing By, Helsing<br>3200 Helsing |
|                   | CVR-nr.: 29 87 45 30<br>Stiftet: 1. januar 1995<br>Hjemsted: Gribskov Kommune<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december        |
| <b>Bestyrelse</b> | Benny Nicolaisen, formand<br>Sonja Pedersen, kasserer<br>Ib Kristensen<br>Finn Mortensen<br>Bjarne Franck Ulvedahl            |
| <b>Revision</b>   | Døssing & Partnere P/S<br>Roskildevej 12A<br>3400 Hillerød                                                                    |

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

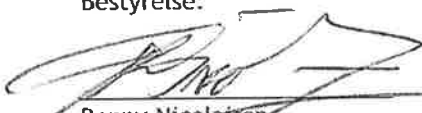
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

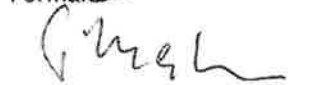
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 30. januar 2024

Bestyrelse:



Benny Nicolaisen  
Formand



Finn Mortensen



Sonja Pedersen  
Kasserer



Bjarne Franck Ulvedahl



Ib Kristensen

Vi har revideret udkast til årsregnskabet for 2023 for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

Følgende forhold mangler at blive afsluttet:

Såfremt årsregnskabet ikke ændres, vil vi forsyne det med følgende revisionspåtegning:

#### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej*

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens 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 foreningen 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**

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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

##### **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 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 revisionen af årsregnskabet**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Hillerød, den 30. januar 2024

Døssing & Partnere P/S  
CVR-nr. 42491748



Jeanette Vetlov  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17153

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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 foreningens aktiviteter 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

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### 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 regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, eventuelt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af eventuel bankgæld, herunder indregnes betalinger indgåede rentesikringsaftaler, renteswap.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### 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).

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 indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit består af et realkreditlån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden ultimo året.

Specificerede oplysninger vedrørende prioritetsgæld er oplyst i note 11 i regnskabet.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

#### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

## 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 19, 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, 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

|                                                               |      |                   | Er ikke underlagt<br>revision |                   |
|---------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                                               | Note | Regnskab<br>2023  | Budget<br>2023<br>kr.         | Regnskab<br>2022  |
| Boligafgift.....                                              |      | 1.574.946         | 1.574.970                     | 1.516.296         |
| Lejeindtægter.....                                            | 1    | 5.850             | 9.000                         | 8.575             |
| <b>INDTÆGTER.....</b>                                         |      | <b>1.580.796</b>  | <b>1.583.970</b>              | <b>1.524.871</b>  |
| Ejendomsskat og forsikringer.....                             | 2    | -151.980          | -147.723                      | -128.582          |
| Vedligeholdelse løbende.....                                  | 3    | -68.632           | -120.000                      | -100.639          |
| Administrationsomkostninger.....                              | 4    | -36.693           | -36.600                       | -38.343           |
| Fælleshus og fællesarealer.....                               | 5    | -96.200           | -74.800                       | -104.357          |
| <b>OMKOSTNINGER.....</b>                                      |      | <b>-353.505</b>   | <b>-379.123</b>               | <b>-371.921</b>   |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>                   |      | <b>1.227.291</b>  | <b>1.204.847</b>              | <b>1.152.950</b>  |
| Andre finansielle indtægter.....                              | 6    | 6.364             | 0                             | 182               |
| Andre finansielle omkostninger.....                           | 7    | -1.205.806        | -1.200.000                    | -1.205.600        |
| <b>Finansielle poster.....</b>                                |      | <b>-1.199.442</b> | <b>-1.200.000</b>             | <b>-1.205.418</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                                    |      | <b>27.849</b>     | <b>4.847</b>                  | <b>-52.468</b>    |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                        |      |                   |                               |                   |
| Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af<br>ejendom..... |      | -60.825           | 0                             | -61.437           |
| Overført restandel af årets resultat.....                     |      | 88.674            | 4.847                         | 8.969             |
| <b>DISPONERET I ALT.....</b>                                  |      | <b>27.849</b>     | <b>4.847</b>                  | <b>-52.468</b>    |

# BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                        | Note | 2023              | 2022              |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....       |      | 27.962.273        | 27.962.273        |
| Materielle anlægsaktiver.....  | 8    | 27.962.273        | 27.962.273        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>      |      | <b>27.962.273</b> | <b>27.962.273</b> |
| Andre tilgodehavender.....     | 9    | 1.611             | 1.075             |
| Periodeafgrænsningsposter..... |      | 13.358            | 0                 |
| Tilgodehavender.....           |      | 14.969            | 1.075             |
| Likvide beholdninger.....      | 10   | 1.599.977         | 1.579.344         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>  |      | <b>1.614.946</b>  | <b>1.580.419</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>            |      | <b>29.577.219</b> | <b>29.542.692</b> |

# **BALANCE 31. DECEMBER**

| <b>PASSIVER</b>                                                 | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Andelskapital.....                                              |             | 5.512.301         | 5.512.301         |
| Overført resultat.....                                          |             | -1.816.604        | -1.618.022        |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>                      |             | <b>3.695.697</b>  | <b>3.894.279</b>  |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....                  |             | 741.377           | 802.202           |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).. |             | 741.377           | 802.202           |
| <b>ANDRE RESERVER.....</b>                                      |             | <b>741.377</b>    | <b>802.202</b>    |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                         |             | <b>4.437.074</b>  | <b>4.696.481</b>  |
| Prioritetsgæld.....                                             | 11          | 23.485.000        | 23.485.000        |
| Nykredit SWAP.....                                              |             | 1.613.170         | 1.325.915         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                     |             | <b>25.098.170</b> | <b>24.810.915</b> |
| Anden gæld.....                                                 | 12          | 30.092            | 29.677            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                                  | 13          | 11.883            | 5.619             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                     |             | <b>41.975</b>     | <b>35.296</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                                   |             | <b>25.140.145</b> | <b>24.846.211</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                            |             | <b>29.577.219</b> | <b>29.542.692</b> |
| <br>Eventualforpligtelser                                       | 14          |                   |                   |
| Hæftelser                                                       | 15          |                   |                   |
| Forsikringsforhold                                              | 16          |                   |                   |
| Energimærkning                                                  | 17          |                   |                   |
| Andelsværdier                                                   | 18          |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                                                | 19          |                   |                   |
| Andelsværdiberegning                                            | 20          |                   |                   |

# EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

| EGENKAPITAL                                      | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Andelskapital</b>                             |                   |                   |
| Primo.....                                       | 5.512.301         | 5.512.301         |
|                                                  | <b>5.512.301</b>  | <b>5.512.301</b>  |
| <b>Overført resultat mv.</b>                     |                   |                   |
| Primo.....                                       | -1.618.023        | -6.035.511        |
| Kursregulering af basisværdi SWAP.....           | -287.255          | 4.408.519         |
| Rest af årets resultat.....                      | 88.674            | 8.969             |
|                                                  | <b>-1.816.604</b> | <b>-1.618.023</b> |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>       | <b>3.695.697</b>  | <b>3.894.278</b>  |
| <b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b> |                   |                   |
| Primo.....                                       | 802.202           | 863.639           |
| Årets afgang.....                                | -60.825           | -61.437           |
|                                                  | <b>741.377</b>    | <b>802.202</b>    |
| <b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>         | <b>741.377</b>    | <b>802.202</b>    |
| <b>ANDRE RESERVER.....</b>                       | <b>741.377</b>    | <b>802.202</b>    |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>4.437.074</b>  | <b>4.696.480</b>  |

## NOTER

|                                     | 2023           | 2022           | Note     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Lejeindtægter</b>                |                |                | <b>1</b> |
| Lejeindtægt, fælleslokale.....      | 5.850          | 8.575          |          |
|                                     | <b>5.850</b>   | <b>8.575</b>   |          |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b> |                |                | <b>2</b> |
| Ejendomsskatter og renovation.....  | 120.263        | 102.153        |          |
| Forsikringer .....                  | 31.717         | 26.429         |          |
|                                     | <b>151.980</b> | <b>128.582</b> |          |
| <b>Vedligeholdelse løbende</b>      |                |                | <b>3</b> |
| Reparation ejendom.....             | 68.632         | 100.639        |          |
|                                     | <b>68.632</b>  | <b>100.639</b> |          |
| <b>Administrationsomkostninger</b>  |                |                | <b>4</b> |
| Revision.....                       | 22.875         | 23.000         |          |
| Revisorhonorar tidligere år.....    | 0              | 1.750          |          |
| Forsikringer .....                  | 1.841          | 1.841          |          |
| Kontingent ABF.....                 | 4.640          | 4.440          |          |
| Kontorartikler m.v.....             | 699            | 702            |          |
| Porto og gebyrer.....               | 1.061          | 1.051          |          |
| EDB-udgifter.....                   | 3.391          | 3.159          |          |
| Kabel-TV.....                       | 1.686          | 0              |          |
| Gaver og blomster .....             | 500            | 1.200          |          |
| Kurser .....                        | 0              | 1.200          |          |
|                                     | <b>36.693</b>  | <b>38.343</b>  |          |
| <b>Fælleshus og fællesarealer</b>   |                |                | <b>5</b> |
| Møder m.v.....                      | 6.452          | 8.300          |          |
| Elforbrug.....                      | 1.681          | 29.152         |          |
| Varme og vand.....                  | 19.009         | 9.582          |          |
| Småanskaffelser.....                | 10.617         | 8.418          |          |
| Vedligeholdelse.....                | 55.074         | 45.705         |          |
| Brændstof .....                     | 3.367          | 3.200          |          |
|                                     | <b>96.200</b>  | <b>104.357</b> |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>  |                |                | <b>6</b> |
| Renteindtægter Nykredit.....        | 6.364          | 182            |          |
|                                     | <b>6.364</b>   | <b>182</b>     |          |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                                                          | 2023             | 2022                | Note      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|-----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                                                    |                  |                     | <b>7</b>  |
| Renteudgifter Nykredit.....                                                                                                                                                                                                              | 0                | 7.160               |           |
| Prioritetsgæld.....                                                                                                                                                                                                                      | 903.030          | 176.392             |           |
| Swap rentegaranti.....                                                                                                                                                                                                                   | 302.776          | 1.022.048           |           |
|                                                                                                                                                                                                                                          | <b>1.205.806</b> | <b>1.205.600</b>    |           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                                                                                                                                          |                  |                     | <b>8</b>  |
|                                                                                                                                                                                                                                          |                  | Grunde og bygninger |           |
| Kostpris 1. januar 2023.....                                                                                                                                                                                                             |                  | 27.561.619          |           |
| Forbedringer.....                                                                                                                                                                                                                        |                  | 400.654             |           |
| Kostpris 31. december 2023.....                                                                                                                                                                                                          |                  | <b>27.962.273</b>   |           |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....                                                                                                                                                                                             |                  | <b>27.962.273</b>   |           |
| Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 38.000.000, heraf grundværdi kr. 3.216.200. Ejendommens samlede beboelsesareal udgør 1.956 m2, fordelt på 20 andelsboliger. |                  |                     |           |
| <b>Andre tilgodehavender</b>                                                                                                                                                                                                             |                  |                     | <b>9</b>  |
| Tilgodehavende fjernvarme.....                                                                                                                                                                                                           | 202              | 1.075               |           |
| Andre tilgodehavender.....                                                                                                                                                                                                               | 1.409            | 0                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                          | <b>1.611</b>     | <b>1.075</b>        |           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                                                                                                                                                                                              |                  |                     | <b>10</b> |
| Nykredit 81171541271.....                                                                                                                                                                                                                | 1.599.977        | 1.579.344           |           |
|                                                                                                                                                                                                                                          | <b>1.599.977</b> | <b>1.579.344</b>    |           |

## NOTER

Note

11

Prioritetsgæld

|                                             | Restløbetid<br>i år | Restgæld<br>primo | Renter<br>og bidrag | Restgæld<br>ultimo | Kursværdi<br>ultimo |
|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Nykredit .....                              | 20                  | 23.485.000        | 903.030             | 23.485.000         | 23.584.342          |
|                                             |                     | 23.485.000        | 903.030             | 23.485.000         | 23.584.342          |
|                                             |                     |                   |                     | 2023               | 2022                |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen: |                     |                   |                     |                    |                     |
| Lang del af gæld (mere end 1 år).....       |                     |                   | 23.485.000          |                    | 23.485.000          |
|                                             |                     |                   | 23.485.000          |                    | 23.485.000          |

Informationer om indregnede lån

Nykredit Kredit Cibor3-lån: Hovedstol kr. 23.485.000 Variabel rente, Afdragsfrit.

Der afdrages ikke på lånet på lånet frem til d. 30/6 2027.

Der er indgået en renteswapaftale som bevirker, at lånet til Nykredit Cibor3-lån ikke kan overstige 4.62% p.a. med udløb den 30. juni 2027.

Basisværdien af renteswapen udgør pr. 31/12 2023 kr. -1.613.170. Værdien er en forpligtigelse ved indfrielse pr. 31/12 2023. Værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

Anden gæld

|                             |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| Skyldig revisor .....       | 23.000 | 23.000 |
| Skyldige omkostninger ..... | 7.092  | 6.677  |
|                             | 30.092 | 29.677 |

Periodeafgrænsningsposter

|                               |        |       |
|-------------------------------|--------|-------|
| Forudbetalt boligafgift ..... | 11.883 | 5.619 |
|                               | 11.883 | 5.619 |

Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen tinglyst pantsætnings- og salgsforbud, således at ejendommen ikke kan pantsættes eller sælges uden Nykredit Bank samtykke.

Andre forpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.579.372,62 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

12

13

14

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Note |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Hæftelser</b><br>Der er tinglyst pantebrev i ejendommen på kr. 23.485.000, over for Nykredit, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12 2023 kr. 23.485.000.<br><br>Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue. | 15   |
| <b>Forsikringsforhold</b><br>Andelsforeningen har i henhold til vedtægternes § 31 stk. 5, tegnet forsikrings for bestyrelsens økonomiske ansvar, med en total dækning på kr. 15.000.000 i forsikringsperioden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16   |
| <b>Energimærkning</b><br>Fremover bliver der udført energimærkning ved salg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 17   |
| <b>Andelsværdier</b><br>Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2c, offentlig ejendomsværdi, samt vedtægternes § 14.<br><br>Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ud fra det samlede andelsindskud på kr. 5.512.301.<br><br>Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2023 2,47<br>Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 26/3 2023 2,51                                                               | 18   |

# NOTER

Note

19

## Nøgleoplysninger

### 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                       | 20         | 1.956                | 1.956                    | 1.956                    |
| B2 | Erhvervsandele                      | 0          | 0                    | 0                        | 0                        |
| B3 | Boliglejemål                        | 0          | 0                    | 0                        | 0                        |
| B4 | Erhvervslejemål                     | 0          | 0                    | 0                        | 0                        |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 22         | 516                  | 516                      | 516                      |
| B6 | I alt                               | 42         | 2.472                | 2.472                    | 2.472                    |

|    | 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 | 1995 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2000 |

|    | Ja                                                                                                                                      | Nej                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Der er pr. 31/12 2023 ingen hæftelser udover tinglyst prioritetsgæld jf. note 11 |                                     |

|     | 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     | 38.000.000                          | 15.372                      |                                     |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 741.377                             | 300                         |                                     |
|     |                                                          |                                     | %                           |                                     |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi                      |                                     | 2                           |                                     |

## NOTER

Note

19

### Nøgleoplysninger (fortsat)

|                                                                                                                                                                  | Ja                                  | Nej                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

|                          | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| H1 Boligafgift           | 756                                       |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0                                         |
| H3 Boliglejeindtægter    | 0                                         |

|                                                          | 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 20                             | -27                            | 14                             |

|                             | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------------------------|
| K1 Andelsværdi              | 6.970                              |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 12.039                             |
| K3 Teknisk andelsværdi      | 19.009                             |

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|                                                | 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende                    | 2                              | 41                             | 28                             |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                              | 0                              | 0                              |
| M3 Vedligeholdelse i alt                       | 2                              | 41                             | 28                             |

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |                                                                                  |      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 10 % |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                        | 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 0                              | 0                              | 0                              |

## NOTER

Note

### Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 3.695.697.

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 8).....    | 27.962.273   |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | Ej foretaget |
| 3. Offentlig ejendomsvurdering.....        | 38.000.000   |

### Andelsværdiberegning (fortsat)

20

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

|                                                               |                   |                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023..... |                   | 3.695.697        |
| Anskaffelsesprisen .....                                      | 27.962.273        |                  |
| - Bogført værdi af ejendom.....                               | <u>27.962.273</u> | 0                |
| Renteswap, basisværdi.....                                    | 1.613.170         |                  |
| Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..              | <u>0</u>          | 1.613.170        |
| Foreningens formue pr. 31. december 2023.....                 |                   | <b>5.308.867</b> |
|                                                               | <u>5.308.867</u>  |                  |
| Andelsværdi pr. andelskrone.....                              | 5.512.301,00      | 0,9631           |

## NOTER

Note

20

### Andelsværdiberegning (fortsat)

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019 kan opgøres således:

|                                                               |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023..... |                   | 3.695.697         |
| Offentlig ejendoms vurdering pr. 1. oktober 2019.....         | 38.000.000        |                   |
| - Bogført værdi af ejendom.....                               | <u>27.962.273</u> | 10.037.727        |
| Bogført værdi prioritetsgæld.....                             | 23.485.000        |                   |
| - Kursværdi prioritetsgæld.....                               | <u>23.584.342</u> | -99.342           |
| Foreningens formue pr. 31. december 2023.....                 |                   | <b>13.634.082</b> |
|                                                               | <u>13.634.082</u> |                   |
| Andelsværdi pr. andelskrone.....                              | 5.512.301,00      | 2,4734            |

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 2,4734, svarende til 6.970,39 kr. pr. m<sup>2</sup>. Andelsindskuddet udgør 2.818,15 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.) |
|--------------|------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 9            | 300.947          | 2.708.523           | 744.360                          | 6.699.240                       |
| 4            | 269.697          | 1.078.788           | 667.066                          | 2.668.266                       |
| 1            | 269.274          | 269.274             | 666.020                          | 666.020                         |
| 4            | 243.240          | 972.960             | 601.628                          | 2.406.512                       |
| 2            | 241.378          | 482.756             | 597.022                          | 1.194.045                       |
| <b>20</b>    | <b>1.324.536</b> | <b>5.512.301</b>    | <b>3.276.097</b>                 | <b>13.634.082</b>               |