



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 16 63 60 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Dannebo II Kirkeleddet 202-276, 302-322 3480 Fredensborg Ejendomme: 1 dr Båstrup by, Asminderød CVR-nr.: 16 63 60 45 Stiftet: 4. september 1985 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Nissen, formand Annette Wethje Judy Riis Henrik Tiedebøhl Henrik Bernard
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Jernbanevej 6 2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Fredensborg, den 5. april 2024

Bestyrelse:

Jesper Nissen
Formand

Annette Wethje

Judy Riis

Henrik Tiedebøhl

Henrik Bernard

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Dannebo II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Vedbæk, den 5. april 2024

Administrator:

John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 5. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebo II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	48	4.355
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	137
	49	4.492

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.400	12.021
Valuarvurdering.....	16.853	16.339
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.652	8.388
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-286	-277
Foreslået andelsværdi.....	17.093	16.571
Reserver uden for andelsværdi.....	46	45

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	354
Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	19 %
Øvrige omkostninger.....	74 %
	100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	98 %

Udvikling i hovedtal	2023	2022	2021	2020	2019
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		10.550	10.513	10.509	10.555

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo II 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, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 eventuel 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.

Indtægter fra fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

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.

Forslag til 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 mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, 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 REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede 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.

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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 revision</i>	
	Note	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		1.542.948	1.542.948	1.542.948
Øvrige indtægter.....	1	27.544	49.600	73.210
INDTÆGTER.....		1.570.492	1.592.548	1.616.158
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-705.911	-695.255	-694.305
Forbrugsafgifter.....	3	-247.425	-201.000	-207.699
Renholdelse.....	4	-44.371	-42.000	-32.651
Vedligeholdelse løbende.....	5	-64.053	-172.000	-26.403
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-222.398	-295.000	-258.656
Administrationsomkostninger.....	7	-104.291	-97.010	-104.194
Fælleshus.....	8	-26.362	-24.000	-29.022
OMKOSTNINGER.....		-1.414.811	-1.526.265	-1.352.930
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		155.681	66.283	263.228
Andre finansielle indtægter.....	9	2.468	0	0
Andre finansielle omkostninger.....		0	0	-7.061
Finansielle poster.....		2.468	0	-7.061
ÅRETS RESULTAT.....		158.149	66.283	256.167
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af vinduer.....		100.000	100.000	100.000
Overført restandel af årets resultat.....		58.149	-33.717	156.167
DISPONERET I ALT.....		158.149	66.283	256.167
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		158.149	66.283	256.167
LIKVIDITETSRESULTAT.....		158.149	66.283	256.167

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		37.680.537	37.680.537
Materielle anlægsaktiver.....	10	37.680.537	37.680.537
ANLÆGSAKTIVER.....		37.680.537	37.680.537
Andre tilgodehavender.....		20.364	0
Tilgodehavender.....		20.364	0
Likvide beholdninger	11	2.917.986	1.368.122
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.938.350	1.368.122
AKTIVER.....		40.618.887	39.048.659

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		7.059.999	7.059.999
Dispositionsfond.....		468.450	468.450
Færdselsfond.....		10.542	10.542
Overført resultat.....		31.186.439	31.128.290
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		38.725.430	38.667.281
Reserveret til vedligeholdelse af vinduer.....		200.000	100.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		200.000	100.000
ANDRE RESERVER.....		200.000	100.000
EGENKAPITAL.....		38.925.430	38.767.281
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.564.566	238.922
Anden gæld.....	12	87.462	18.499
Vandregnskab.....		41.429	23.957
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.693.457	281.378
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.693.457	281.378
PASSIVER.....		40.618.887	39.048.659
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023	2022
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Primo.....	7.059.999	7.059.999
	7.059.999	7.059.999
Dispositionsfond		
Primo.....	468.450	468.450
	468.450	468.450
Færdselsfond		
Primo.....	10.542	10.542
	10.542	10.542
Overført resultat mv.		
Primo.....	31.128.290	30.972.123
Rest af årets resultat.....	58.149	156.167
	31.186.439	31.128.290
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	38.725.430	38.667.281
Reserveret til vedligeholdelse af vinduer		
Primo.....	100.000	0
Hensat i året.....	100.000	100.000
	200.000	100.000
Andre reserver (ikke bunden).....	200.000	100.000
ANDRE RESERVER.....	200.000	100.000
EGENKAPITAL.....	38.925.430	38.767.281

NOTER

	Regnskab 2023 kr.	Er ikke underlagt revision Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	5.400	5.400	6.100	
Afgifter ved køb og salg.....	0	24.000	46.000	
Indtægter, arbejdsdage.....	11.600	13.200	11.200	
Lejeindtægt, fælleshus mv.....	10.544	7.000	9.910	
	27.544	49.600	73.210	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	638.525	638.255	638.525	
Forsikringer.....	67.386	57.000	55.780	
	705.911	695.255	694.305	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	36.805	35.000	29.354	
Vandforbrug.....	6.751	1.000	5.587	
Renovation.....	203.869	165.000	172.758	
	247.425	201.000	207.699	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	34.136	30.000	21.669	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	10.235	12.000	10.982	
	44.371	42.000	32.651	
Vedligeholdelse løbende				5
Småanskaffelser.....	13.041	20.000	1.476	
Kloakservice og Fællesarealer.....	21.384	60.000	13.969	
Reparation udvendig af boliger.....	21.786	85.000	3.393	
Arbejdsdage.....	7.842	7.000	7.565	
	64.053	172.000	26.403	

NOTER

	Regnskab 2023 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Beskæring.....	55.000	55.000	0	
Dør.....	12.138	30.000	0	
Undertag.....	24.000	25.000	0	
Anlægsgartner.....	27.075	50.000	0	
Maling.....	14.062	20.000	0	
Frugttræer.....	10.723	8.000	0	
Gartner.....	5.250	0	0	
Rengøring fælleshus.....	4.725	7.000	0	
Gavle.....	69.425	0	0	
Døre og vinduer.....	0	0	258.656	
Øvrig særlig vedligeholdelse.....	0	100.000	0	
	222.398	295.000	258.656	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	43.161	41.010	46.210	
Revision.....	18.500	18.000	17.000	
Kontingenter/abonnementer.....	11.136	11.000	10.656	
Kontorartikler mv.....	6.542	3.000	10.746	
Bankgebyrer og IT.....	15.160	12.000	8.279	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.v.....	4.216	5.000	6.585	
Repræsentation, gaver.....	1.114	4.000	130	
Diverse omkostninger.....	4.462	3.000	4.588	
	104.291	97.010	104.194	
Fælleshus				8
El, fælleshus.....	3.853	4.000	3.750	
Varme og vand, fælleshus.....	19.303	18.000	19.035	
Diverse til fælleshus.....	3.206	2.000	6.237	
	26.362	24.000	29.022	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	2.468	0	0	
	2.468	0	0	
Materielle anlægsaktiver				10
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....			37.680.537	
Kostpris 31. december 2023.....			37.680.537	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			37.680.537	

NOTER

Note

	2023 kr.	2022 kr.	
Likvide beholdninger			11
Spær Nord Bank.....	2.557.842	1.008.676	
Nykredit.....	357.598	356.311	
Kassebeholdning.....	2.546	3.135	
	2.917.986	1.368.122	
 Anden gæld			 12
A-skat og AM-bidrag.....	2.038	999	
Skyldig revision.....	18.500	17.500	
Diverse omkostningskreditore.....	66.924	0	
	87.462	18.499	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 13
Der er i ejendommen tinglyst et realkreditpantebrev til Nykredit på kr. 28.240.200. Lånet er indfriet i 2010, men pantebrevet er endnu ikke aflyst i tingbogen.			

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	48	4.355	4.355	4.355
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	137	137	137
B6 I alt	49	4.492	4.492	4.492

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

	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		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.393.000	16.339	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	200.000	45	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	354
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	7	59	36

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.093
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-286
K3	Teknisk andelsværdi	16.807

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	6	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	86	58	50
M3	Vedligeholdelse i alt	107	64	64

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

15

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 38.725.430.

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 10).....	37.680.537
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.393.000
3. Kontantejendomsværdi.....	54.000.000

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren ApS til en kontant handelspris på kr. 73.393.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....	38.725.430
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.393.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>37.680.537</u>
	35.712.463
Foreningens formue pr. 31. december 2023	74.437.893

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:

$$\frac{74.437.893}{7.059.999} \times 1.000$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange 1.000 kr. andel ifølge andelsbeviset med kr. 10.553. Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andel 75 m ²	14	121.584	1.702.176	1.281.935	17.947.084
Andel 95 m ²	29	154.007	4.466.203	1.623.790	47.089.913
Andel 110 m ²	5	178.324	891.620	1.880.179	9.400.896
	48		7.059.999		74.437.893