



Andelsboligforeningen Lupinen

Lupinvej 99, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

15/4-2024

Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Oplysninger og påtegninger | |
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Foreningsoplysninger

| | |
|------------------------------|---|
| Andelsboligforeningen | Andelsboligforeningen Lupinen Lupinvej 99 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 29 99 78 10 Etableret: 11. september 2003 Hjemsted: Silkeborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| | Andelskapital: 8.717.000 Andelshavere: 23 |
| Ejendommen | Matrikelnr: 628 Silkeborg Markjorder |
| Bestyrelse | Ole Papsø, Formand Karin Larsen, Bestyrelsesmedlem Grethe Jensen, Bestyrelsesmedlem Egon Sørensen, Bestyrelsesmedlem Anna Andersen, Bestyrelsesmedlem |
| Administrator | Njord Law Firm Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg |
| Revisor | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg |
| Bankforbindelse | Nordea Bank, Frederiks Plads 40, 8000 Aarhus C |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Lupinen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

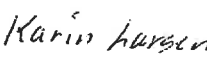
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11. marts 2024

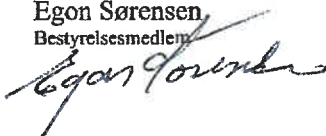
Bestyrelsen


Ole Papsø
Formand


Karin Larsen
Bestyrelsesmedlem


Grethe Jensen
Bestyrelsesmedlem

Egon Sørensen
Bestyrelsesmedlem




Anna Andersen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lupinen

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lupinen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter."

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Lupinen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 628 Silkeborg Markjorder, beliggende Lupinvej 99, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommen er vurderet til anskaffelssum, der henvises til note 3.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 283.156, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 9.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lupinen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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.

Prioritetsgæld

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2023 | Budget 2024 (ej revideret) | 2022 |
|--|-------------------|-------------------------------|------------------|
| Indtægter, boligafgift | 1.337.256 | 1.337.256 | 1.337.160 |
| Indtægter, fællesudgifter | 511.750 | 552.000 | 455.400 |
| Øvrige indtægter + parkering | 43.100 | 27.600 | 27.600 |
| Indtægter i alt | 1.892.106 | 1.916.856 | 1.820.160 |
| Ejendomsskat | -138.633 | -143.000 | -138.633 |
| Fælles - ejerforeningen | -90.258 | -98.000 | -87.261 |
| Renovation og renholdelse | -80.511 | -89.000 | -102.292 |
| Udendørs lys og udenomsarealer | -42.978 | -30.000 | -77.512 |
| Serviceaftaler | -20.560 | -23.000 | -46.451 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | -15.000 | 0 |
| 1 Administrationsomkostninger | -93.952 | -93.000 | -80.416 |
| Omkostninger i alt | -466.892 | -491.000 | -532.565 |
| Resultat før finansielle poster | 1.425.214 | 1.425.856 | 1.287.595 |
| Finansielle indtægter | 15.208 | 0 | 0 |
| 2 Finansielle omkostninger | -1.156.108 | -1.350.000 | -643.162 |
| Finansielle poster netto | -1.140.900 | -1.350.000 | -643.162 |
| Årets resultat | 284.314 | 75.856 | 644.433 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 28.765 | 0 | 285.833 |
| Disponeret i alt | 128.765 | 100.000 | 385.833 |
| Årets resultat | 284.314 | 75.856 | 644.433 |
| Betalte prioritetsafdrag | -155.549 | -160.000 | -258.600 |
| Likviditetsresultat i alt | 128.765 | -84.144 | 385.833 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Ejendom | 37.442.195 | 37.442.195 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>37.442.195</u> | <u>37.442.195</u> |
| | Tilgodehavender (Markedsværdi) | 0 | 663.747 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>663.747</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>37.442.195</u> | <u>38.105.942</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Restancer, andelshavere | 1.159 | 5.927 |
| 4 | Tilgodehavender | 2.647 | 4.495 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>4.595</u> | <u>4.422</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>8.401</u> | <u>14.844</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.671.169</u> | <u>2.108.986</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.679.570</u> | <u>2.123.830</u> |
| | Aktiver i alt | <u>39.121.765</u> | <u>40.229.772</u> |

Balance 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Andelsindskud | 8.717.000 | 8.717.000 |
| Overført resultat m.v. | 2.311.899 | 3.507.784 |
| Egenkapital før andre reserver | 11.028.899 | 12.224.784 |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | 53.365 | 504.882 |
| Andre reserver | 53.365 | 504.882 |
| Egenkapital i alt | 11.082.264 | 12.729.666 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 27.856.437 | 27.195.533 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 27.856.437 | 27.195.533 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 160.000 | 260.000 |
| Forudbetalt leje | 15.564 | 30.886 |
| Varmeregnskab | 0 | 6.187 |
| 6 Anden gæld | 7.500 | 7.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 183.064 | 304.573 |
| Gældsforpligtelser i alt | 28.039.501 | 27.500.106 |
| Passiver i alt | 39.121.765 | 40.229.772 |
| 7 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. | | |
| 8 Nøgleoplysninger | | |
| 9 Beregning af andelsværdi | | |

Egenkapitalopgørelse 31. december

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Andelsindskud | | |
| Andelsindskud | 8.717.000 | 8.717.000 |
| | <u>8.717.000</u> | <u>8.717.000</u> |
| Overført resultat m.v. | | |
| Overført overskud eller underskud | 2.844.038 | 2.299.604 |
| Årets afdrag | 155.549 | 258.600 |
| Markedsværdi, finansielle aftaler, primo | 663.747 | -4.620.634 |
| Årets ændring af finansielle aftaler | -1.380.200 | 5.284.381 |
| Restandel af årets resultat | 28.765 | 285.833 |
| | <u>2.311.899</u> | <u>3.507.784</u> |
| Egenkapital før andre reserver | <u>11.028.899</u> | <u>12.224.784</u> |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | | |
| Reserve primo | 504.882 | 448.777 |
| Diverse | 0 | -43.895 |
| Reserveret i året | 100.000 | 100.000 |
| Lys, gang og p-kælder | -20.331 | 0 |
| Vandmålere | -64.190 | 0 |
| Elevator | -329.496 | 0 |
| Adgangskontrolsystem | -137.500 | 0 |
| | <u>53.365</u> | <u>504.882</u> |
| Andre reserver i alt | <u>53.365</u> | <u>504.882</u> |
| Egenkapital i alt | <u>11.082.264</u> | <u>12.729.666</u> |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|------------------|-------------------|
| 1. Administrationsomkostninger | | |
| Administrationshonorar | 44.890 | 39.800 |
| Udarbejdelse og review af årsrapport | 14.365 | 13.325 |
| Møder, porto, kontor m.v. | 23.486 | 20.800 |
| ABF-kontingent | 5.954 | 5.792 |
| Fællessal | 5.257 | 699 |
| | <u>93.952</u> | <u>80.416</u> |
| | | |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 1.143.406 | 202.711 |
| Betaling vedrørende renteforsikring | 12.702 | 440.451 |
| | <u>1.156.108</u> | <u>643.162</u> |
| | | |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | <u>Ejendom</u> |
| | | |
| Kostpris 1. januar | | <u>37.442.195</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>37.442.195</u> |
| | | |
| Opskrivninger 31. december 2023 | | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u>37.442.195</u> |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2023 | | <u>24.300.000</u> |
| | | |
| 4. Tilgodehavender | | |
| Udendørslamper ved forretningerne | 2.647 | 4.495 |
| | <u>2.647</u> | <u>4.495</u> |

Noter

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Nordea Kredit, uden afdrag | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Nordea Kredit, med afdrag | 7.299.984 | 7.455.533 |
| Markedsværdi, finansielle aftaler | <u>716.453</u> | <u>0</u> |
| Pantebrevsrestgæld | <u>28.016.437</u> | <u>27.455.533</u> |
| Prioritetsgæld i alt | <u>28.016.437</u> | <u>27.455.533</u> |
| | | |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen | | |
| Kort del af gæld (under 1 år) | 160.000 | 260.000 |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | <u>27.856.437</u> | <u>27.195.533</u> |
| | <u>28.016.437</u> | <u>27.455.533</u> |
| | | |
| 6. Anden gæld | | |
| Afsat revisorhonorar | <u>7.500</u> | <u>7.500</u> |
| | <u>7.500</u> | <u>7.500</u> |

7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.300 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 37.442 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.600 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 37.442 t.kr.

Eventualforpligtelser

Finansielle kontrakter m.v.:

Det kan oplyses, at værdien af foreningens renteforsikring-aftaler pr. 31. december 2023 er negativ med kr. 716.453. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at renteforsikringsaftalerne skal fortsætte til udløb, hvor værdierne bliver kr. 0. Renteforsikringsaftalerne har udløb henholdsvis den 30. december 2030 og den 29. juni 2035.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af renteforsikringen ændres løbende.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020.

Noter

8. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lupinen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Boligtype | 31/12 2021 | 31/12 2022 | 31/12 2023 | |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 2.366 | 2.366 | 23 | 2.366 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 2.366 | 2.366 | 23 | 2.366 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Boligernes | Boligernes | Det | Andet |
|----------|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | | areal (BBR) | areal (anden kilde) | oprindelige indskud | |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | | År |
|----------|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2003 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2005 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2023 kr. | Ejendomsværdi (F2) | |
|--------------------------|--|--|--|-----------------------------------|
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 37.442.195 | 15.825 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2023 kr. | Andre reserver (F3) | |
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 53.365 | 23 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | (F3 * 100) / F2 % | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0 | | |
| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej | |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (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"/> | |
| Forklaring på udregning: | | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | | kr. pr. m ² | |
| H1 | Boligafgift | 157.438 * 12 / | 2.366 | 799 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 * 12 / | 2.366 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 * 12 / | 2.366 | 0 |
| Forklaring på udregning: | | Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2021 kr. pr. m ² | År 2022 kr. pr. m ² | År 2023 kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år | 360 | 272 | 120 |

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: | | Andelsværdi pr. balancedagen | | |
|--------------------------------|--|---|------------------------|------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Forklaring på udregning af K2: | | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Feltnr. | | kr. pr. m ² | | |
| K1 | Andelsværdi | 4.964 | | |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 11.141 | | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 16.105 | | |
| Forklaring på udregning: | | Vedligeholdelse pr. år | | |
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| Feltnr. | | År 2021 | År 2022 | År 2023 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 0 | 0 | 0 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 0 | 0 | 0 |
| Forklaring på udregning: | | (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 | | |
| | | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen | | |
| Feltnr. | | % | | |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 25 | | |
| Forklaring på udregning: | | Årets afdrag | | |
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Feltnr. | | År 2021 | År 2022 | År 2023 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 358 | 109 | 66 |

Noter

9. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

| | |
|---|--------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 11.028.899 |
| Tilbageført markedsværdi af rentesikringsaftale | <u>716.450</u> |
| | <u>11.745.349</u> |
| Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023. | |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone | <u>8.717.000</u> |
| Værdi pr. fordelingstal | <u>1,347</u> |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. maj 2023) | <u>1,326</u> |

Noter

9. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Type | Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|------|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1.1 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 1.2 | 1 | 361.000 | 361.000 | 486.414 | 486.414 |
| 1.3 | 1 | 361.000 | 361.000 | 486.414 | 486.414 |
| 1.4 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 1.5 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 1.6 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 1.7 | 1 | 321.000 | 321.000 | 432.518 | 432.518 |
| 1.8 | 1 | 321.000 | 321.000 | 432.518 | 432.518 |
| 1.9 | 1 | 321.000 | 321.000 | 432.518 | 432.518 |
| 2.1 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 2.2 | 1 | 361.000 | 361.000 | 486.414 | 486.414 |
| 2.3 | 1 | 361.000 | 361.000 | 486.414 | 486.414 |
| 2.4 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 2.5 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 2.6 | 1 | 396.000 | 396.000 | 533.573 | 533.573 |
| 2.7 | 1 | 321.000 | 321.000 | 432.518 | 432.518 |
| 2.8 | 1 | 321.000 | 321.000 | 432.518 | 432.518 |
| 2.9 | 1 | 321.000 | 321.000 | 432.518 | 432.518 |
| 3.1 | 1 | 424.000 | 424.000 | 571.301 | 571.301 |
| 3.2 | 1 | 483.000 | 483.000 | 650.798 | 650.798 |
| 3.3 | 1 | 464.000 | 464.000 | 625.197 | 625.197 |
| 3.4 | 1 | 438.000 | 438.000 | 590.164 | 590.164 |
| 3.5 | 1 | 370.000 | 370.000 | 498.541 | 498.541 |
| | 23 | 8.717.000 | 8.717.000 | 11.745.349 | 11.745.349 |