

AB Marsvej
Marsvej 1-36, Gjessø, 8600 Silkeborg

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2024.

Ole Rye Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	AB Marsvej Marsvej 1-36, Gjessø 8600 Silkeborg Hjemmeside: www.ab-marsvej.dk CVR-nr.: 29 59 06 21 Hjemsted: Silkeborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelskapital: 9.400.000 Andelshavere: 26
Ejendommen	Matrikelnr: 2 fæ, Gjessø By, Them
Bestyrelse	Poul Brøgger, Formand Mogens Hansen, Næstformand Ulla Vejvad, Kasserer Ole Rye Christensen, Bestyrelsesmedlem Bodil Nygaard Mikkelsen, Sekretær
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for AB Marsvej.

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.

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 5. februar 2024

Bestyrelsen

Poul Brøgger
Formand

Mogens Hansen
Næstformand

Ulla Vejvad
Kasserer

Ole Rye Christensen
Bestyrelsesmedlem

Bodil Nygaard Mikkelsen
Sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Marsvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Marsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

AB Marsvej har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Silkeborg, den 5. februar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

René Meilandt Mortensen

statsautoriseret revisor
mne32101

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Marsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

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

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift 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 regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteforsikring).

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 andelsboligforeningens 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 til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nystedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2024 (ej revideret)	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Boligafgift	1.814.600	1.764.959	1.765.000	1.764.961
Fællesomkostninger	124.800	124.800	124.800	124.800
Salg af andelsbeviser og batterier	5.200	5.250	10.000	21.709
Trailerleje	1.000	1.255	0	1.300
1 Udlejning fælleshus	0	-2.871	-19.400	-34.966
Indtægter i alt	1.945.600	1.893.393	1.880.400	1.877.804
Ejendomsskat og forsikringer	-210.600	-175.630	-176.100	-171.142
Vejbelysning	-6.000	-8.022	-8.100	-5.596
Vedligeholdelse af fællesområder	-26.000	-21.454	-29.200	-52.052
2 Administrationsomkostninger	-50.600	-51.609	-52.800	-45.839
Småanskaffelser og småreparationer	-3.100	-3.699	-20.000	-39.593
3 Øvrig vedligeholdelse	-12.700	-36.401	0	-139.402
Omkostninger i alt	-309.000	-296.815	-286.200	-453.624
Resultat før finansielle poster	1.636.600	1.596.578	1.594.200	1.424.180
4 Finansielle indtægter	0	64.102	0	0
5 Finansielle omkostninger	-1.460.000	-1.317.476	-1.260.700	-888.805
Finansielle poster netto	-1.460.000	-1.253.374	-1.260.700	-888.805
Årets resultat	176.600	343.204	333.500	535.375

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	236.250	236.250	236.250	236.250
Henlæggelse til gaseftersyn	19.000	19.000	19.000	19.000
Anvendt vedligeholdelse og gas	0	-36.401	0	-139.402
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>-278.650</u>	<u>-73.047</u>	<u>-121.750</u>	<u>224.689</u>
Disponeret i alt	<u>-23.400</u>	<u>145.802</u>	<u>133.500</u>	<u>340.537</u>
Årets resultat	176.600	343.204	333.500	535.375
Betalte prioritetsafdrag	<u>-200.000</u>	<u>-197.402</u>	<u>-200.000</u>	<u>-194.838</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>-23.400</u>	<u>145.802</u>	<u>133.500</u>	<u>340.537</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
6	Ejendom	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	3.740	4.400
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.263</u>	<u>6.794</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.003</u>	<u>11.194</u>
7	Likvide beholdninger	<u>491.297</u>	<u>1.766.109</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>501.300</u>	<u>1.777.303</u>
	Aktiver i alt	<u>47.088.215</u>	<u>48.364.218</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Andelsindskud	9.400.000	9.400.000
Overført resultat m.v.	2.048.109	1.923.756
Egenkapital før andre reserver	<u>11.448.109</u>	<u>11.323.756</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.331.297	2.537.448
Andre reserver	<u>1.331.297</u>	<u>2.537.448</u>
Egenkapital i alt	<u>12.779.406</u>	<u>13.861.204</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	<u>34.093.850</u>	<u>34.293.816</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.093.850</u>	<u>34.293.816</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	197.402	194.838
9 Anden gæld	<u>17.557</u>	<u>14.360</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>214.959</u>	<u>209.198</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>34.308.809</u>	<u>34.503.014</u>
Passiver i alt	<u>47.088.215</u>	<u>48.364.218</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualforpligtelser		
12 Nøgleoplysninger		
13 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	9.400.000	9.400.000
	<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.269.375	1.342.424
Afdrag på gæld	778.734	581.332
	<u>2.048.109</u>	<u>1.923.756</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>11.448.109</u>	<u>11.323.756</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	2.537.448	2.421.600
Overført fra overført resultat	-36.401	-139.402
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	236.250	236.250
Henlagt til gaseftersyn	19.000	19.000
Anvendt til varmepumper	-1.425.000	0
	<u>1.331.297</u>	<u>2.537.448</u>
Andre reserver i alt	<u>1.331.297</u>	<u>2.537.448</u>
Egenkapital i alt	<u>12.779.406</u>	<u>13.861.204</u>

Noter

	2023	2022
1. Udlejning fælleshus		
Udlejning til medlemmer	17.600	22.350
El, vand, varme og renovation	-12.024	-42.158
Småindkøb	-4.921	-4.922
Rengøring og vedligehold	-3.526	-10.236
	-2.871	-34.966
2. Administrationsomkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.000	12.935
Rådgivning	5.666	0
Administrationshonorar	3.000	1.500
Gebyrer m.v.	4.489	2.977
Kontorartikler	400	2.209
Kontingenter	7.107	5.655
Forsikringer	1.210	2.102
Kurser	0	135
Trailer	539	480
Vin, gaver og blomster	1.614	2.489
Fællesarrangementer	8.731	12.204
EDB-udgifter	6.853	1.914
Bestyrelsesansvar	0	1.239
	51.609	45.839
3. Øvrig vedligeholdelse		
Årets udgift til fremtidig vedligeholdelse	27.237	125.207
Årets udgift til gaseftersyn	9.164	14.195
	36.401	139.402
4. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	20.220	0
Renteforsikring	43.882	0
	64.102	0

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.317.476	380.610
Renter, pengeinstitutter	0	34
Betaling vedrørende renteforsikring	<u>0</u>	<u>508.161</u>
	<u>1.317.476</u>	<u>888.805</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	<u>42.000.000</u>	<u>42.000.000</u>
7. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	896	896
Nordea Bank, 6448 907 722	488.418	1.763.654
Nordea Bank, 4376 891 769	<u>1.983</u>	<u>1.559</u>
	<u>491.297</u>	<u>1.766.109</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit, hovedstol 7.070.000	6.291.252	6.488.654
Nordea Kredit, hovedstol 28.000.000	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>34.291.252</u>	<u>34.488.654</u>
 Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gæld (under 1 år)	197.402	194.838
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>34.093.850</u>	<u>34.293.816</u>
	<u>34.291.252</u>	<u>34.488.654</u>
 9. Anden gæld		
Revisor	7.500	7.500
Snerydning	<u>10.057</u>	<u>6.860</u>
	<u>17.557</u>	<u>14.360</u>
 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 34.291 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør t.kr. 46.587.		

Noter

11. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Fastfrysning af valuarvurdering:

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

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens renteforsikrings-aftale pr. 31. december 2023 er negativ med kr. 223.267. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb d. 30. december 2039.

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

Bestyrelsesforsikring:

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesforsikring jf. vedtægternes § 29 stk. 5.

Forsikringen dækker bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og udvalgsmedlemmer.

Forsikringssummen for bestyrelsesansvar er på kr. 2.000.000 for hver forsikringsår.

Underslæbsdækningen er på kr. 500.000 for hver forsikringsbegivenhed.

På begge forsikringer er der en selvrisiko på 10%, dog maks kr. 2.500 af enhver skade.

12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Marsvej 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:

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	3.010	3.010	26	3.010
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	3.010	3.010	26	3.010

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

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"/>

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	46.586.915	15.477

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	1.331.297	442

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	157.480	* 12 /	3.010
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	217	178	114

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	3.803
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.232
K3	Teknisk andelsværdi	15.035

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	17	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	14	17	7

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)	26

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	96	65	66

13. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.448.109
	11.448.109

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	9.400.000
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	1,2179
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. marts 2023)	11.323.756,00
--	----------------------

Noter

13. 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.)
125 kvm	14	380.000	5.320.000	462.796	6.479.143
105 kvm	12	340.000	4.080.000	414.081	4.968.966
	26	720.000	9.400.000	876.877	11.448.109

Poul Brøgger

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Brøgger
Bestyrelsesformand
ID: 695ae8e0-bb0b-44fc-9f82-3876a8f03bcc
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 08:46:12
Underskrevet med MitID



Ole Rye Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Rye Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 728586b7-1bf0-4c42-b4ae-03bcade7a3de
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 09:12:31
Underskrevet med MitID



Ulla Vejvad

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulla Meilgaard Vejvad
Kasserer
ID: 79081310-d075-4f5e-81dd-9a7e5e807d40
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 11:06:07
Underskrevet med MitID



Mogens Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mogens Hansen
Næstformand
ID: 0374249b-50c0-473f-9f1e-9b0832934f0d
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 13:41:11
Underskrevet med MitID



Bodil Nygaard Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bodil Nygaard Mikkelsen
Sekretær
ID: 7b6ed811-fa73-4d81-806a-1a4533461a94
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2024 kl.: 17:13:56
Underskrevet med MitID



René Meilandt Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Meilandt Mortensen
Revisor
ID: 50ea52a3-6df3-447a-a2d2-abea1072a690
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 13:01:14
Underskrevet med MitID



Ole Rye Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Rye Christensen
Dirigent
ID: 728586b7-1bf0-4c42-b4ae-03bcade7a3de
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 11:18:42
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.