

**Andelsboligforeningen
Storstrømsparken III
4760 Vordingborg**

Administrator:
Advice Ejendomsadministration
Rådhusstorvet 4C
4760 Vordingborg

CVR.nr.
29 58 30 64

Årsrapport 2023

18. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling, den / 2024.

Dirigent

15431 cp

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse for året 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	13
Note Resultatopgørelsen	14-15
Note Balance	16-17
Nøgleoplysninger	18-20
Beregning af andelsværdi 2023	21

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen: Storstrømsparken III
Beliggende: Storstrømsparken 62
4760 Vordingborg
Matr.nr.: 13bt, Vordingborg Jorder
CVR-nr.: 29 58 30 64
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

Bestyrelse

Bettina Rose Jonassen
Gunhild Pohl
Preben Stub Madsen

Administrator

Advice Ejendomsadministration
Rådhusstorvet 4C
4760 Vordingborg

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsespåtegning:

Bestyrelsen har aflagt årsrapporten 2023 for Andelsboligforeningen Storstrømsparken III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

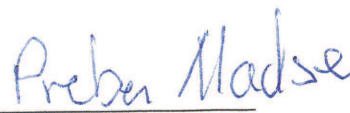
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 19. februar 2024

Bestyrelsen:

Bettina Rose Jonassen

Gunhild Pohl



Preben Stub Madsen

Administratorpåtegning:

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

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderingen, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Vordingborg, den 19. februar 2024

Administrator:

Advice Ejendomsadministration

Revisors erklæring om opstilling af bilag til selvangivelsen

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Storstrømsparken III

Vi har opstillet Bilag til selvangivelsen for andelsforeningen Storstrømsparken III for indkomstsåret 2023 på grundlag af foreningens årsregnskab for 2023 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Bilag til selvangivelsen omfatter opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende noter og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder kravene om uafhængighed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere Bilag til selvangivelsen efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Bilag til selvangivelsen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af Bilag til selvangivelsen, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille Bilag til selvangivelsen. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt Bilag til selvangivelsen er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Som anført i Bilag til selvangivelsen er dette udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på overholdelse af lovgivningen. Bilag til selvangivelsen er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Dem og SKAT og bør ikke distribueres til andre parter.

Vordingborg, den 19. februar 2024

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Kim Christensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Storstrømsparken III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster:

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Inventar, driftsmidler m.v. indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen afskrives lineært over 3 til 10 år svarende til 10-33% p.a. eller nedskrives til forventet salgssum.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

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

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

"Overført resultat m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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:

"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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

Hensatte forpligtelser:

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Finansielle gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

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

Anvendt regnskabspraksis

Banklån:

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder måles banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Banklån er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af banklånet, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år og reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

Øvrige noter:

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgleoplysninger:

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for året 2023

<u>Note</u>		ej revideret		<u>Faktisk</u> <u>2022</u>
		<u>Faktisk</u> <u>2023</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u>	
	Indtægter:			
1	Indtægter, andelshavere	503.774	516.560	478.701
	INDTÆGTER I ALT	503.774	516.560	478.701
	Omkostninger:			
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	88.727	85.863	80.733
3	Renholdelse og udenomsarealer	3.776	9.500	3.476
4	Vedligeholdelse, løbende	5.346	12.000	1.595
	Gårdlaugsbidrag	7.938	8.518	7.974
5	Administrationsomkostninger	71.506	68.853	50.423
	OMKOSTNINGER I ALT	177.293	184.734	144.201
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	326.481	331.826	334.500
7	Finansielle omkostninger	-123.477	-124.638	-122.539
	Finansielleposter, netto	-123.329	-124.638	-122.539
	ÅRETS RESULTAT	203.152	207.188	211.961
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	33.600	33.600	33.600
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	169.552		178.361
	Diponeret i alt	203.152	33.600	211.961

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Aktiver:		
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
8	Ejendommen	5.893.000	5.893.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.893.000	5.893.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.893.000	5.893.000
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
9	Varmeregnskab	0	10.279
	Periodeafgrænsningsposter	18.175	19.037
	Andre tilgodehavender	0	21.382
	Tilgodehavender i alt	18.175	50.698
	Likvide beholdninger:		
	Jyske Bank 5041 0001024990	418.420	372.968
	Likvide beholdninger i alt	418.420	372.968
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	436.595	423.666
	AKTIVER I ALT	6.329.595	6.316.666

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Passiver:		
Andelsindskud	1.178.600	1.178.600
Overført resultat m.v.	83.921	86.637
Afdrag og indeksregulering prioritetsgæld	2.305.860	2.345.751
	<u>3.568.381</u>	<u>3.610.988</u>
 Andre reserver: (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	323.733	290.133
Andre reserver i alt	<u>323.733</u>	<u>290.133</u>
 Egenkapital	<u>3.892.114</u>	<u>3.901.121</u>
 Gældsforpligtelser:		
10 Prioritetslån inkl. Finansielle instrumenter	2.413.687	2.373.797
11 Øvrig gæld	23.794	41.748
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.437.481</u>	<u>2.415.545</u>
 PASSIVER I ALT	<u>6.329.595</u>	<u>6.316.666</u>
 12 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
13 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
14 Nøgleoplysninger		
15 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	1.178.600	1.178.600
	<u>1.178.600</u>	<u>1.178.600</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	86.637	77.350
Rest af årets resultat	169.552	178.361
"Adrag i året"	-172.268	-169.074
	<u>83.921</u>	<u>86.637</u>
Afdrag og indeksregulering af prioritetsgæld		
Primo	2.345.751	2.255.921
Årets tilgang	-39.891	89.830
	<u>2.305.860</u>	<u>2.345.751</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>3.568.381</u>	<u>3.610.988</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	290.133	256.533
Reserveret i året	33.600	33.600
	<u>323.733</u>	<u>290.133</u>
Egenkapital i alt	<u>3.892.114</u>	<u>3.901.121</u>

Note Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk 2023	ej revideret Budget	Faktisk 2022
		2023	
1 Indtægter			
Boligafgift (og fællesudgifter)	454.400	466.270	430.656
Øvrige indtægter, andelshavere	49.374	50.290	48.045
	503.774	516.560	478.701
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	46.534	46.534	46.534
Renovation	25.933	25.933	24.274
Rottebekæmpelse	465	465	665
Forsikring	10.931	10.931	10.703
Elforbrug (fællesarealer)	4.864	2.000	-1.443
	88.727	85.863	80.733
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	3.676	4.000	3.476
Pasning af grønne arealer	100	5.500	0
	3.776	9.500	3.476
4 Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager- og VVS arbejde	1.168	0	0
Malerarbejde og maling	0	0	1.595
Tømrer- og snedkerarbejde	70	0	0
Kloakservice	580	0	0
Låseservice	3.528	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	12.000	0
	5.346	12.000	1.595

Note Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk 2023	ej revideret	Faktisk 2022
		Budget 2023	
5 Administrationsomkostninger			
Administratorhonorar	34.038	34.038	17.598
Øvrige adm. Honorarer	1.875	625	500
Regnskabsmæssig assistance og revision	8.000	8.000	7.375
Gebyrer m.v.	2.414	2.000	1.841
Kontorartikler	0	250	0
Administrationsomkostninger	46.327	44.913	27.314
 Kontingent ABF	 1.856	 2.000	 3.504
Generalforsamling, møder	904	1.000	605
Gaver og blomster	0	250	470
IT- udgifter	4.000	4.000	3.000
Signalforsyning/internet	18.419	16.690	15.530
Foreningsomkostninger	25.179	23.940	23.109
	71.506	68.853	50.423
 6 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	148	0	0
	148	0	0
 7 Finansielle omkostninger			
Renteudgift pengeinstitut	0	1.000	779
Renteudgift realkreditlån	123.297	123.638	121.760
Renteudgift kreditorer	180	0	0
	123.477	124.638	122.539

Note Balance

<u>Note</u>		<u>Faktisk 2023</u>	<u>Faktisk 2022</u>
8 Ejendommen			
Kostpris primo		5.893.000	5.893.000
Kostpris ultimo		<u>5.893.000</u>	<u>5.893.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.893.000</u>	<u>5.893.000</u>
Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 31/12 2022		<u>7.150.000</u>	<u>7.150.000</u>
9 Varmeregnskab			
Varmeregnskabsår(afsluttet)		0	10.279
		<u>0</u>	<u>10.279</u>
10 Prioritetslån inkl. Finansielle instrumenter			
	Renter og	Afdrag i	Kursværdi/ basisværdi
Prioritetsgæld	bidrag kr.	året kr.	kr.
Jyske Realkredit	-123.297	-172.268	3.733.462
			2.413.687
Pantebrevsrestgæld			<u>2.413.687</u>
			<u>2.373.797</u>
Kursregulering af prioritetsgæld			1.319.775
			1.563.374
Prioritetsgæld i alt	-123.297	-172.268	3.733.462
			<u>3.733.462</u>
			<u>3.937.171</u>
Jyske Realkredit, Indeksloan. Hovedstol kr. 4.714.400, Kursværdi kr. 3.733.462, rentesats 2,5, restløbetid 14,5 år			
11 Øvrig gæld			
Revision og regnskabsmæssig assistance		8.000	7.375
Skyldig administrator		371	254
Seas / Andel Energi		960	2.124
Vordingborg forsyning		0	17.802
OP ejendomsservice		0	3.476
Willis Towers Watson		10.544	10.217
Øvrige gældsposter		500	500
Varmeregnskab		3.419	0
		<u>23.794</u>	<u>41.748</u>

Note Balance

<u>Note</u>	<u>Faktisk</u> <u>2023</u>	<u>Faktisk</u> <u>2022</u>
12 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til Realkredit er der følgende pant: Pantebrev kr. 4.714.400 med pant i ejendommen, matr. nr.: 13bt, Vordingborg Jorder.		
13 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Hæftelsesforhold		
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		
Afgivne garantier		
Der er ikke stillet garantier for andelshaverene.		

Nøgleoplysninger

Note

14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

		Ultimo 2023		Ult. 2022	Ult. 2021
		Antal	BBR Areal m2		
B1	Andelsboliger	8	744	744	744
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	8	744	744	744

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	x		

		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr 1. juli 2020		x
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.893.000	7.921

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	323.733	435,1

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,49

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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. /m2
H1	Boligafgift	35.888	12	744	578,8
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	0	0,0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	0	0,0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr./m2	2022 kr./m2	2021 kr./m2

J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	273,1	284,9	291,0
---	---	-------	-------	-------

	Sæt kryds	Kr./m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.796	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.689	Gældsforpligtelse jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	7.486	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 kr./m2	2022 kr./m2	2021 kr./m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	7,2	2,1	14,0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	0,0	0,0
M3	Vedligeholdelse i alt	7,2	2,1	14,0

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen minus gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58,64

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2023 kr./m2	2022 kr./m2	2021 kr./m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	-231,5	227,3	224,3

Beregning af andelsværdi 2023

Note

- 15** I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, skal der oplyses om andelenes værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Andelenes værdi kan opgøres efter følgende 3 principper:

Metode 1:	Ejendommens anskaffelsespris	5.893.000
Metode 2:	Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom	0
Metode 3:	Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, 2022	7.150.000

Bestyrelsen foreslår at metode 3 anvendes til værdiansættelse af andelsværdien.

Beregning af andelsværdien:

<u>Metode 1:</u>	<u>Ejendommens anskaffelsespris</u>		
		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Foreningens egenkapital før andre reserver		3.568.381	3.610.988
		<u>3.568.381</u>	<u>3.610.988</u>
Oprindeligt indskud		1.178.600	1.178.600
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>3,0276</u>	<u>3,0638</u>

Andelskroneværdien:

	<u>Oprindeligt</u>	<u>Værdi</u>	<u>Værdi</u>
<u>Lejlighed</u>	<u>indskud</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Type 1	147.325	446.048	451.373
	<u>1.178.600</u>	<u>3.568.381</u>	<u>3.610.987</u>

Laila Pommer Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Laila Pommer Jensen

Administrator

ID: eecf5177-f7d1-492f-8f31-69c7efdb5c75

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 13:27:31

Underskrevet med MitID



Bettina Rose Jonassen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesformand

ID: b01c88d8-57a8-4ccf-8a8b-7fcdaaabcce

Tidspunkt for underskrift: 05-05-2024 kl.: 23:33:28

Underskrevet med MitID



Gunhild Pohl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gunhild Dalsgaard Pohl

Bestyrelsesmedlem

ID: eadb1b20-69eb-443c-8311-d4b5b4139c91

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 12:18:21

Underskrevet med MitID



Kim Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Andkjær Christensen

Revisor

ID: d690c405-6860-457d-8a42-8bf93003b1c2

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 07:27:27

Underskrevet med MitID



Henrik Bøgvad

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Bøgvad

Dirigent

ID: be20541f-87c4-4fbf-b020-036008a605ab

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 08:26:23

Underskrevet med MitID

