

**Andelsboligforeningen Storkekrogen**

**3500 Værløse**

**Årsrapport for 2023**

**CVR nr. 31 43 68 26**

**33. regnskabsår**

## Årsrapport for 2023

### Indholdsfortegnelse

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendte regnskabsprincipper   | 2  |
| Ledelsens regnskabspåtegning   | 3  |
| Revisionspåtegning             | 4  |
| Resultatopgørelse for 2023     | 5  |
| Årets resultat                 | 5  |
| Balance pr. 31/12 2023         | 6  |
| Noter til årsregnskabet        | 7  |
| Noter til årsregnskabet        | 8  |
| Noter til årsregnskabet        | 9  |
| Noter til årsregnskabet        | 10 |
| Noter til årsregnskabet        | 11 |
| Noter til årsregnskabet        | 12 |
| Noter til årsregnskabet        | 13 |
| Andelenes maksimale salgsværdi | 14 |

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

#### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmetode.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

#### Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

#### Balancen

##### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

##### Obligationer (indeksobligationer)

Obligationens beholdning optages til børskursen på statusdagen. Indeks- og kursregulering indregnes i resultatopgørelsen.

##### Anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf. De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien for så vidt angår anskaffelsessumprincippet og den offentlige kontantværdi. Hvorimod reservationen medregnes i andelskroneværdien beregnet efter valuarmetoden som følge af at valuaren har taget hensyn til den manglende vedligeholdelse.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Administrator

Smørum, den 14. marts 2024

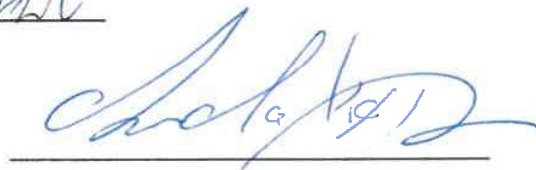
Administrator:

  
Evan Klarholt  
Revisionsfirmaet Evan KlarholtLedelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 14. marts 2024

  
formand

## Revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Storkekrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Storkekrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Uafhængighed**

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

### **Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 15. marts 2024



Evan Klarholt  
Foreningsvalgt revisor

## Resultatopgørelse for 2023

| INDTÆGTER:                       |                                                             | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | Boligafgift                                                 | 849.948          | 849.948          |
|                                  | Fællesbidrag                                                | 675.233          | 644.466          |
| 1                                | Andel Furesø Kommune incl. Fælleshus                        | 19.948           | 27.610           |
|                                  | Andre indtægter                                             | <u>0</u>         | <u>2.139</u>     |
|                                  | Indtægter i alt                                             | <u>1.545.129</u> | <u>1.524.163</u> |
| UDGIFTER:                        |                                                             |                  |                  |
|                                  | Ejendomsskat incl. Renovation                               | 324.151          | 256.989          |
|                                  | Forsikringer                                                | 48.780           | 48.778           |
| 2                                | Fælleshus jvf. Specifikation                                | 58.164           | 97.274           |
|                                  | Revision incl administration                                | 42.075           | 39.875           |
|                                  | Valuarvurdering, advokat                                    | 0                | 0                |
|                                  | Konsulentbistand, vedligeholdelsesplan                      | 0                | 0                |
|                                  | Møder og arrangementer                                      | 11.397           | 14.660           |
|                                  | Kontingenter                                                | 4.665            | 4.533            |
|                                  | Bestyrelsesomk, kontorhold mv                               | 14.539           | 26.845           |
|                                  | Snerydning og renholdelse m.v. af fællesarealer             | 13.668           | 20.756           |
| 7                                | Reparation og vedligeholdelse, bygninger                    | 474.666          | 37.604           |
|                                  | Vedligeholdelse af fællesarealer og legeplads               | 0                | 0                |
| 5                                | Afskrivning                                                 | 21.450           | 21.448           |
|                                  | Ekstraordinære poster, nedskrivning af tilgodehavende       | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
|                                  | Udgifter i alt                                              | <u>1.013.555</u> | <u>568.762</u>   |
|                                  | Årets resultat før finansielle poster                       | <u>531.574</u>   | <u>955.401</u>   |
|                                  | Finansielle indtægter                                       | 0                | 0                |
| 4                                | Finansielle omkostninger                                    | <u>859.469</u>   | <u>853.284</u>   |
|                                  | Finansielle poster, netto                                   | <u>859.469</u>   | <u>853.284</u>   |
|                                  | Årets resultat                                              | <u>- 327.895</u> | <u>102.117</u>   |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING: |                                                             |                  |                  |
|                                  | Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | 110.000          | 110.000          |
|                                  | Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen     | - 376.812        | 0                |
|                                  | Overført restandel af årets resultat til egenkapital        | <u>- 61.083</u>  | <u>- 7.883</u>   |
|                                  | Disponeret i alt                                            | <u>- 327.895</u> | <u>102.117</u>   |
| Likviditetsresultat:             |                                                             |                  |                  |
|                                  | Årets resultat                                              | - 327.895        | 102.117          |
|                                  | Betalt prioritetsafdrag                                     | 0                | 0                |
|                                  | Afskrivning driftsmidler                                    | <u>21.450</u>    | <u>21.448</u>    |
|                                  | Likviditetsresultat i alt                                   | <u>- 306.445</u> | <u>123.565</u>   |

**Balance pr. 31/12 2023****Aktiver**

| Note |                            | 2023       | 2022       |
|------|----------------------------|------------|------------|
|      | <u>Anlægsaktiver</u>       |            |            |
| 6    | Grund og bygninger         | 17.797.943 | 17.797.943 |
| 5    | Driftsmidler               | 120.329    | 141.779    |
|      | Anlægsaktiver i alt        | 17.918.272 | 17.939.722 |
|      | <u>Tilgodehavender</u>     |            |            |
|      | Andre tilgodehavender      | 39.081     | 74.539     |
|      | Periodiseringer            | 16.995     | 16.013     |
|      | Tilgodehavender i alt      | 56.076     | 90.552     |
| 3    | Likvide beholdninger i alt | 440.877    | 716.581    |
|      | Aktiver i alt              | 18.415.225 | 18.746.855 |

**Passiver**

|   |                                                   |             |             |
|---|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
|   | <u>Egenkapital</u>                                |             |             |
|   | Indskud                                           | 3.550.047   | 3.550.047   |
|   | Overført resultat                                 | - 1.936.295 | - 1.875.212 |
|   |                                                   | 1.613.752   | 1.674.835   |
|   | Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)       |             |             |
| 8 | Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering | 1.420.000   | 1.420.000   |
| 8 | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen      | 365.979     | 632.791     |
|   | Egenkapital i alt                                 | 3.399.731   | 3.727.626   |
|   | <u>Langfristet gældsforpligtelser</u>             |             |             |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter                    | 15.000.000  | 15.000.000  |
|   | Langfristet gæld i alt                            | 15.000.000  | 15.000.000  |
|   | <u>Kortfristet gældsforpligtelser</u>             |             |             |
|   | Gæld til banker                                   | 0           | 84          |
|   | Leverandører af varer- og tjenesteydelser         | 15.494      | 19.144      |
|   | Kortfristet gæld i alt                            | 15.494      | 19.229      |
|   | Samlede gældsforpligtelser i alt                  | 15.015.494  | 15.019.229  |
|   | Passiver i alt                                    | 18.415.225  | 18.746.855  |

## Noter til årsregnskabet

### Note 1 Andre tilgodehavender - Andel Furesø Kommune vedrørende fællesomkostninger

|                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Driftsudgift fælleshus jvf. Note 2                       | 58.164          |
| Revision incl administration                             | 42.075          |
| Møder og arrangementer                                   | 11.168          |
| Snerydning og renholdelse af fællesarealer               | 13.269          |
| Vedligeholdelse af fællesarealer                         | <u>0</u>        |
|                                                          | <u>124.676</u>  |
| <br>                                                     |                 |
| Tilgodehavende hos Furesø Kommune, primo                 | 68.239          |
| Kommunens andel 16 % af kr. 124.676                      | 19.948          |
| Kommunens andel af løbende vedligeholdelse               | 0               |
| Renovationsafgift, ældreboliger                          | 12.153          |
| Modtaget i året fra Furesø Kommune                       | <u>- 68.559</u> |
| <br>                                                     |                 |
| Andre tilgodehavender, tilgodehavende hos Furesø Kommune | <u>31.781</u>   |

### Note 2 Fælleshuset

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lejeindtægt                                                     | 9.100             |
| Vaskeriindtægt                                                  | <u>19.450</u>     |
| <br>                                                            |                   |
| Indtægter i alt                                                 | 28.550            |
| <br>                                                            |                   |
| Udgifter:                                                       |                   |
| Elforbrug                                                       | 35.362            |
| Gasforbrug                                                      | 4.942             |
| Ejendomsskat, incl renovation                                   | 21.329            |
| Vandafgift                                                      | 9.538             |
| Forsikring                                                      | 2.305             |
| Service, gasfyr, vaskeri                                        | 12.305            |
| Småanskaffelser                                                 | 150               |
| Forbrugsmaterialer                                              | 783               |
| Løbende vedligeholdelse (udskift udslagsvask vaskeri, låsesmed) | 0                 |
| Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse                      | -                 |
| Kommunens andel 16 % af 0                                       | <u>- 0</u>        |
|                                                                 | <u>0 - 86.714</u> |
| <br>                                                            |                   |
| Udgift til fælleshus                                            | <u>58.164</u>     |

## Noter til årsregnskabet

| <u>Note 3 Likvidebeholdninger</u>        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nordea, foreningskonto 3195 655706       | 0              | 0              |
| Girokonto, Danske Bank, 4966686          | 429.767        | 701.389        |
| Danske bank, kasserer konto              | 11.094         | 15.192         |
| Nykredit, andelsboligkredit 8117 1738229 | <u>16</u>      | <u>0</u>       |
| Likvidebeholdninger i alt                | <u>440.877</u> | <u>716.581</u> |

### Note 4 Kreditinstitutter - Nykredit

| Hovedstol   | Restgæld<br>primo | Renter         | Indeksreg. | Afdrag   | <b>Restgæld<br/>ultimo</b> | Kursværdi<br>ultimo |
|-------------|-------------------|----------------|------------|----------|----------------------------|---------------------|
| 15.000.000  | 15.000.000        | 597.274        | 0          | 0        | <b>15.000.000</b>          | 15.040.500          |
| SWAP aftale | <u>0</u>          | <u>262.195</u> | <u>0</u>   | <u>0</u> | <u>0</u>                   | <u>3.318.163</u>    |
| I alt       | <u>15.000.000</u> | <u>859.469</u> | <u>0</u>   | <u>0</u> | <u>15.000.000</u>          | <u>18.358.663</u>   |

1. års nettoafdrag på ovenstående prioritetsgæld andrager kr.0

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 15.000.000,00. Ejendommens værdi på kr. 17.797.943,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 15.000.000,00. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 21.500.000,00.

### **Gæld til Nykredit kr. 15.000.000 / SWAP aftale.**

Nykreditlånet på kr. 15.000.000 (kursværdi og restgæld) er et afdragsfrit lån med variabel rente indtil udgangen af 2042.

For at sikre foreningen mod en fremtidig rentestigning er der indgået en SWAP aftale vedr. dette lån som betyder, at lånet reelt har en fast rente på 5,08 indtil 2037.

SWAP aftalen har en handelsværdi som skal betales eller modtages, såfremt foreningen ønsker at ophæve denne inden 2037.

Pr. 31/12 2023 var der en negativ handelsværdi på kr. 3.318.163, som skulle betales, hvis foreningen havde ønsket at ophæve aftalen på dette tidspunkt.

Handelsværdien (kaldet basisværdien) på SWAP-aftalen er opgjort af Nykredit og medtaget i beregningen af andelskroneværdien.

SWAP-aftalen udløber til kr. 0,00 i år 2037.

## Noter til årsregnskabet

### Note 4 Finansielle udgifter

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Prioritetsrenter           | 597.274        |
| Renteudgifter, SWAP        | 262.195        |
| Renteudgifter banker       | <u>0</u>       |
| Finansielle udgifter i alt | <u>859.469</u> |

### Note 5 Driftsmidler

|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
|                                  | Uden<br>Kommune-<br>refusion |
| Anskaffelsessum 1/1 2023         | 291.356                      |
| Tilgang i året                   | 0                            |
| Afgang i året                    | <u>0</u>                     |
| Anskaffelsessum 31/12 2023       | <u>291.356</u>               |
| Afskrivning 1/1 2023             | 149.577                      |
| Afskrivning 2023                 | 21.450                       |
| Tilbageførte afskrivninger       | <u>0</u>                     |
| Afskrivning 31/12 2023           | <u>171.027</u>               |
| Regnskabsmæssig værdi 31/12 2023 | <u>120.329</u>               |

### Note 6 Grund og bygninger - Ejendommens kontantværdi

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Ejendommens anskaffelsessum | <u>17.797.943</u> |
|-----------------------------|-------------------|

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 22.600.000 (uændret i forhold til 2012).

### Note 7 Reparation og vedligeholdelse, bygninger

|                                                                          |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Snedker/Tømrer (Nye døre og vinduer) *                                   | 356.434        |
| Snedker/Tømrer (div reparationer og fuger)                               | 9.274          |
| Murer (Nye brandmure) *                                                  | 20.378         |
| Blikkenslager (rep af af skotrender, vandrør og isolering, rep stophane) | 15.501         |
| Blikkenslager og tekniske anlæg (service og rep af gasfyr)               | 69.673         |
| Anden vedligeholdelse                                                    | <u>3.406</u>   |
| Reparation og vedligeholdelse, bygninger i alt                           | <u>474.666</u> |

\* Anvendt af hensættelserne

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Snedker/Tømrer (Nye døre og vinduer) *         | 356.434        |
| Murer (Nye brandmure) *                        | <u>20.378</u>  |
| Anvendt af hensættelserne i alt pr. 31/12 2023 | <u>376.812</u> |

## Noter til årsregnskabet

### Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

|                                                                  |                |                  |
|------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 1/1 2023   | 1.420.000      |                  |
| Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2023 | <u>0</u>       |                  |
| Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2023 |                | 0                |
| Anvendt af reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering:    |                |                  |
| Ingen anvendelser i året                                         | <u>0</u>       | <u>0</u>         |
| Reserveret til vedligeholdelse og værdiregulering pr. 31/12 2023 |                | <u>1.420.000</u> |
|                                                                  |                |                  |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1 2023        | 632.791        |                  |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2023      | <u>110.000</u> |                  |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2023      |                | 742.791          |
| Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:         |                |                  |
| Anvendelse af hensættelser jfr note 7                            | <u>376.812</u> | <u>376.812</u>   |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12 2023      |                | <u>365.979</u>   |

### Note 9 Forpligtelser

I følge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at Andelsboligforeningen Storkekrogen, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 3.392.953,33 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og/eller kommunen.

### Note 10 Sikkerhedsstillelser

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser i regnskabet andet end de i note 3 oplyste.

### Note 11 Forsikringsdækning

I henhold til andelsforeningens vedtægter, er der, som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsforeningens medlemmer og tredjemand, tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000,00 for formuetab pr. forsikringsår maks. pr. formuetab kr. 500.000,00.

## Noter til årsrapporten

### Note 12 Nøgletal

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

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

|                                                                  |                                                                                                           |                        |                                |                         |              |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|
| Oplysninger i skemaet er opgjort pr.                             |                                                                                                           |                        |                                | 31-12-23                |              |
|                                                                  |                                                                                                           |                        |                                |                         |              |
| 1                                                                | Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen                                                        |                        |                                |                         |              |
|                                                                  |                                                                                                           |                        |                                |                         |              |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. |                                                                                                           |                        |                                | 31-12-23                |              |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.      |                                                                                                           |                        |                                | 31-12-23                |              |
| Seneste regnskabsperiode                                         |                                                                                                           |                        |                                | 01-01-2023 - 31-12-2023 |              |
|                                                                  |                                                                                                           |                        |                                |                         |              |
| B                                                                |                                                                                                           |                        |                                | Antal                   | BBR Areal m2 |
| B1                                                               | Andelsboliger                                                                                             |                        |                                | 19                      | 1.732        |
| B2                                                               | Erhvervsandele                                                                                            |                        |                                |                         |              |
| B3                                                               | Boliglejemål                                                                                              |                        |                                |                         |              |
| B4                                                               | Erhvervslejemål                                                                                           |                        |                                |                         |              |
| B5                                                               | Øvrige lejemål, kældre, garager mv                                                                        |                        |                                |                         |              |
| B6                                                               | I alt                                                                                                     |                        |                                |                         |              |
|                                                                  |                                                                                                           |                        |                                |                         |              |
| C                                                                | Sæt kryds                                                                                                 | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet        |
| C1                                                               | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?                                           |                        |                                | x                       |              |
| C2                                                               | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?                                           |                        |                                |                         | x            |
| C3                                                               | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:<br>Fordeles i forhold til m2/i forhold til antal andelshavere |                        |                                |                         |              |
|                                                                  |                                                                                                           |                        |                                |                         |              |
| D                                                                |                                                                                                           |                        |                                |                         |              |
| D1                                                               | Foreningens stiftelsesår                                                                                  | 1990                   |                                |                         |              |
| D2                                                               | Ejendommens opførelsesår                                                                                  | 1991                   |                                |                         |              |

|          |                                                                                                                                                               |                               |                      |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>E</b> |                                                                                                                                                               | Ja                            | Nej                  |
| E1       | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?                                                                                                             |                               | x                    |
| E2       | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:                                                                                                        |                               |                      |
|          |                                                                                                                                                               |                               |                      |
| <b>F</b> | Sæt kryds                                                                                                                                                     | Anskaffelses-<br>prisen       | Valuar-<br>vurdering |
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien                                                                                                      |                               | x                    |
|          |                                                                                                                                                               | Kr.                           | Gns. kr. pr. m2      |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                          | 43.858.000                    | 25.322               |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                           | 1.785.979                     | 1.031                |
|          |                                                                                                                                                               | %                             |                      |
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                           | 4,07                          |                      |
|          |                                                                                                                                                               |                               |                      |
| <b>G</b> |                                                                                                                                                               | 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                    |
|          |                                                                                                                                                               |                               |                      |
| <b>H</b> |                                                                                                                                                               | Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år |                      |
| H1       | Boligafgift                                                                                                                                                   | 491                           |                      |
| H2       | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                         | 0                             |                      |
| H3       | Boliglejeindtægter                                                                                                                                            | 0                             |                      |
|          |                                                                                                                                                               |                               |                      |
| <b>J</b> |                                                                                                                                                               | 2021                          | 2022                 |
|          | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)                                                                                             | 83                            | 59                   |
|          |                                                                                                                                                               |                               |                      |
| <b>K</b> |                                                                                                                                                               | Gns. kr. pr. andels-m2        |                      |
| K1       | Andelsværdi                                                                                                                                                   | 932                           |                      |
| K2       | Gæld – omsætningsaktiver                                                                                                                                      | 8.383                         |                      |
| K3       | Teknisk andelsværdi                                                                                                                                           | 9.315                         |                      |

| M  |                                                                                  | 2021 | 2022 | 2023   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)                                       | 27   | 22   | 68     |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)                    | 0    | 0    | 206    |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)                                                  | 27   | 22   | 274    |
|    |                                                                                  |      |      |        |
| P  |                                                                                  |      |      | %      |
|    | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |      |      | 15,63% |
|    |                                                                                  |      |      |        |
| R  |                                                                                  | 2021 | 2022 | 2023   |
|    | Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)                                         | 0    | 0    | 0      |

## Noter til årsregnskabet

### Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Andelsindskud i alt                                                 | <u>3.550.047</u>  |
| Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2021 (uændret fra 2012) udgør | <u>22.600.000</u> |
| Valuarvurdering pr. 31/12 2019                                      | <u>43.858.000</u> |

Der foreligger en valuarvurdering afgivet forud for den 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Denne vurdering er fastfrosset pr. statusdagen den 31/12 2023 og frem, og vil i kommende år, jvf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk.3, blive anvendt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien indtil ny valuarvurdering vælges.

| Værdimetode                                        | Anskaffelsessum      | Offentlig kontantværdi | Valuar kontantværdi  |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Regnskabsmæssig egenkapital                        | Ikke relevant        | 1.613.752              | 1.613.752            |
| Ejendommens anskaffelsessum (minus)                |                      | - 17.797.943           | - 17.797.943         |
| Ejendommens værdi, vurderet (plus)                 |                      | 22.600.000             | 43.858.000           |
| Reserveret til imødegå af stigning på SWAP (minus) |                      | 0                      | - 2.900.000          |
| Reserveret til vedl. af ejd. (plus)                |                      | 0                      | 0                    |
| Prioritetsgæld, restgæld (plus)                    |                      | 15.000.000             | 15.000.000           |
| Prioritetsgæld, kontant (minus)                    |                      | - 18.358.663           | - 18.358.663         |
| Værdi til fordeling                                | <u>Ikke relevant</u> | <u>3.057.146</u>       | <u>21.415.146</u>    |
| Andelskroneværdi                                   |                      | 0,861                  | 6,032                |
| 10 andele af opr. indskud <u>kr. 175.416</u>       |                      | <u>kr. 151.061</u>     | <u>kr. 1.058.172</u> |
| 3 andele af opr. indskud <u>kr. 146.213</u>        |                      | <u>kr. 125.912</u>     | <u>kr. 882.009</u>   |
| 6 andele af opr. indskud <u>kr. 226.208</u>        |                      | <u>kr. 194.800</u>     | <u>kr. 1.364.567</u> |

Andelskroneværdien er uændret frem til næste ordinære generalforsamling. Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for evt. misligholdelse.