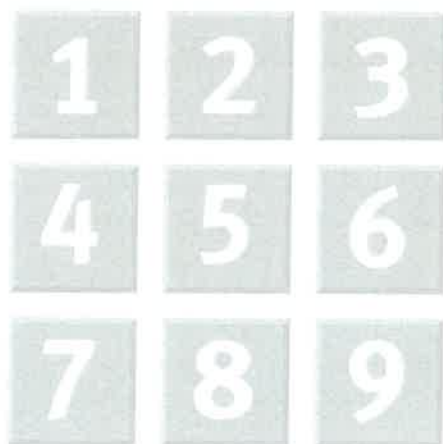


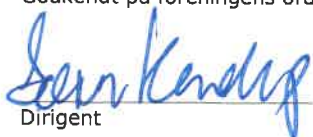
**Andelsboligforeningen Platanhaven
CVR. NR. 19 10 99 84**

**Platanhaven 2-42
3400 Hillerød**



**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 23/4 2024


Dirigent



DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-21
Andelsværdiberegning.....	19-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Platanhaven
Platanhaven 14
3400 Hillerød

CVR-nr.: 19 10 99 84
Hjemsted: Hillerød Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Tom Eriksen, formand
Christina Nielsen
Henrik Berlin Jensen
Marianne Eskildsen
Søren Larsen

Revision Døssing & Partnere P/S
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. marts 2024

Bestyrelse:

Tom Eriksen
Formand

Christina Nielsen

Henrik Berlin Jensen

Marianne Eskildsen

Søren Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Platanhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Platanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Hillerød, den 25. marts 2024

Døssing & Partnere P/S
CVR-nr. 42491748

Jeanette Vetlov
Registreret revisor
MNE-nr. mne17153

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Platanhaven for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter m.v. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, eventuelt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af eventuel bankgæld.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, og låneomkostninger med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

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. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld til Nordea består af et kontantlån og et obligationslån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden ultimo året.

Specificerede oplysninger vedrørende prioritetsgæld er oplyst i note 12 i regnskabet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og boligministeriet og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2023	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022
Boligaft.....		1.334.544	1.334.520	1.334.544
Øvrige indtægter.....	1	5.050	4.500	4.925
INDTÆGTER.....		1.339.594	1.339.020	1.339.469
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-231.556	-226.000	-219.417
Vedligeholdelse løbende.....	3	-58.954	-100.000	-689.187
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	4	-680.390	0	0
Administrationsomkostninger.....	5	-77.877	-72.750	-67.835
Drift fællesarealer.....	6	-143.966	-164.000	-144.481
Drift fælleshus.....	7	-77.672	-80.000	-46.172
OMKOSTNINGER.....		-1.270.415	-642.750	-1.167.092
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		69.179	696.270	172.377
Andre finansielle omkostninger.....	8	-180.953	-183.579	-187.452
ÅRETS RESULTAT.....		-111.774	512.691	-15.075
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		175.000	175.000	150.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-680.390	0	-592.803
Overført restandel af årets resultat.....		393.616	337.691	427.728
DISPONERET I ALT.....		-111.774	512.691	-15.075
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-111.774	512.691	-15.075
Betalte prioritetsafdrag.....		-332.031	-334.653	-329.670
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-443.805	178.038	-344.745

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023	2022
Grunde og bygninger.....		23.540.346	23.540.346
Materielle anlægsaktiver.....	9	23.540.346	23.540.346
ANLÆGSAKTIVER.....		23.540.346	23.540.346
Andre tilgodehavender.....	10	0	769
Tilgodehavender.....		0	769
Likvide beholdninger.....	11	1.177.023	1.618.558
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.177.023	1.619.327
AKTIVER.....		24.717.369	25.159.673

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023	2022
Andelskapital.....		2.755.330	2.755.330
Overført resultat mv.....		8.679.911	8.286.295
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		11.435.241	11.041.625
Henlagt til senere vedligehold.....		490.007	995.397
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		490.007	995.397
ANDRE RESERVER.....		490.007	995.397
EGENKAPITAL.....		11.925.248	12.037.022
Prioritetsgæld.....	12	12.765.621	13.097.651
Kortfristet del af langfristet gæld.....		-334.500	-332.030
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.431.121	12.765.621
Kortfristet del af langfristet gæld.....		334.500	332.030
Anden gæld.....	13	26.500	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		361.000	357.030
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.792.121	13.122.651
PASSIVER.....		24.717.369	25.159.673
 Eventualforpligtelser	14		
Hæftelser	15		
Forsikringsforhold	16		
Sikkerhedsstillelser	17		
Energimærkning	18		
Andelsværdier	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023	2022
Andelskapital		
Primo.....	2.755.330	2.755.330
	2.755.330	2.755.330
Overført resultat mv.		
Primo.....	8.286.295	7.858.565
Rest af årets resultat.....	393.616	427.730
	8.679.911	8.286.295
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11.435.241	11.041.625
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	995.397	1.438.200
Henlagt af årets overskud.....	175.000	150.000
Årets afgang.....	-680.390	-592.803
	490.007	995.397
Andre reserver (ikke bunden).....	490.007	995.397
ANDRE RESERVER.....	490.007	995.397
EGENKAPITAL.....	11.925.248	12.037.022

NOTER

	2023	2022	Note
Øvrige indtægter			1
Lejeindtægter	5.050	4.925	
	5.050	4.925	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat og forsikringer	194.638	194.590	
Forsikringer	36.918	24.827	
	231.556	219.417	
Vedligeholdelse løbende			3
Reparation og vedligeholdelse	58.954	689.187	
	58.954	689.187	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			4
Tagrenovering	680.390	0	
	680.390	0	
Administrationsomkostninger			5
Revision	26.500	25.000	
Revisor vedr. sidste år	4.563	5.000	
ABF Kontingent	4.640	4.440	
Kontorhold	2.683	184	
Porto og gebyrer	7.704	7.573	
IT-omkostninger	2.906	0	
Bestyrelseshonorar	19.750	19.750	
Generalforsamling	2.373	2.900	
Gaver & blomster	6.758	2.988	
	77.877	67.835	
Drift fællesarealer			6
Renovation	73.024	60.044	
Vedligeholdelse	40.994	54.855	
Småanskaffelser/Diverse	15.722	12.523	
Haveudvalg	14.226	17.059	
	143.966	144.481	

NOTER

	2023	2022	Note
Drift fælleshus			7
Vedligeholdelse.....	28.752	0	
Varme.....	11.522	23.189	
El og vand.....	22.384	18.348	
Småanskaffelser.....	12.394	4.635	
Arrangementer.....	2.620	0	
	77.672	46.172	
Andre finansielle omkostninger			8
Renteomkostninger bank.....	0	2.386	
Prioritetsgæld.....	180.953	185.066	
	180.953	187.452	
Materielle anlægsaktiver			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		13.946.300	
Forbedringer.....		9.594.046	
Kostpris 31. december 2023.....		23.540.346	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		23.540.346	
Ejendommen er indregnet til kostpris.			
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 26.500.000 kr, heraf grundværdi kr. 9.374.600.			
	2023	2022	
Andre tilgodehavender			10
Andre tilgodehavender.....	0	769	
	0	769	

NOTER

	2023	2022	Note
	2023	2022	
Likvide beholdninger			11
Nordea 153281.....	1.003.319	1.444.855	
Nordea 858674.....	346	346	
Nordea 311634.....	148.351	148.350	
Nordea 311529.....	7.325	7.325	
Nordea 204772.....	17.682	17.682	
	1.177.023	1.618.558	

Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nordea Kredit kontantlån.....	17	6.260.652	332.031	76.347	5.928.621	4.995.863
Nordea Kredit obligationslån.....	27	6.837.000	0	104.606	6.837.000	5.124.673
		13.097.652	332.031	180.953	12.765.621	10.120.536
					2023	2022
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				334.500	332.031	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				12.431.121	12.765.621	
				12.765.621	13.097.652	

Informationer om indregnede lån

Kontantlånet har en fast rente på 0,5% pr. år med afdrag.
Obligationslånet har en fast rente på 1% pr. år uden afdrag.

Anden gæld

Skyldige omkostninger.....	26.500	25.000
	26.500	25.000

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.045.563 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

NOTER

	Note
Hæftelser	15
Der er tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen på tkr. 13.837 overfor Nordea Kredit. Lånerestgæld udgør pr. 31/12 2023 tkr. 12.766.	
Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue. Andelshaverne hæfter for foreningens eventuelle træk på driftskontoen.	
Forsikringsforhold	16
Andelsforeningen har tegnet Bestyrelsesansvars- og underslæbsforsikring.	
Sikkerhedsstillelser	17
Andelsboligforeningen har ikke afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån. Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på tkr. 12.470 overfor Nordea Bank. Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebrev på tkr. 3.300 overfor Jyske Realkredit. Restgælden pr. 31/12 2023 udgør kr. 0.	
Energimærkning	18
Ejendommen er energimærket i 2011.	
Andelsværdier	19
Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b, Kontant handelsværdi, samt vedtægternes § 14. Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af ejendomsrådgiver og valuar Wiborg + Partnere. forud for 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020 og fremadrettet. Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes forholdsmæssigt ud fra andelsindskud.	
Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 25/4-23	10,84
Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2023	10,76

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
		Antal BBR Areal m ²		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.906	1.906	1.906
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	25	263	263	263
B6	I alt	45	2.169	2.169	2.169

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens eventuelle træk på driftskontoen.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.100.000	18.027	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	490.007	226	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	700
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	193	-8	-59

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.551
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.094
K3	Teknisk andelsværdi	21.645

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2021 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	140	100	146
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	212	242
M3	Vedligeholdelse i alt	140	312	388

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	46 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	307	173	174

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 11.435.241.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	23.540.346
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	39.100.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	26.500.000

Ejendommen blev den 20. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Peter Sand MDE og cand.merc. hos Wiborg + Partnere til en dagsværdi på kr. 39.100.000 pr. 31. december 2019.

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

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

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Andelsværdiberegning (fortsat)

21

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....	11.435.241	
Anskaffelsesprisen.....	23.540.346	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>23.540.346</u>	0
Beregnet egenkapital pr. 31. december 2023 til opgørelse af andelskronen.....	11.435.241	
	<u>11.435.241</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.755.330	4,1502

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

21

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		11.435.241
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	39.100.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>23.540.346</u>	15.559.654
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.765.621	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.120.536</u>	2.645.085
Beregnet egenkapital pr. 31. december 2023 til opgørelse af andelskronen.....		29.639.980
	<u>29.639.980</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.755.330	10,7573

Til beregning af andelskronens værdi til handelsværdi pr. 31. december 2023, er anvendt vurdering af 20. januar 2020 af ejendomsmægler og diplomvaluar Peter Sand MDE, cand.merc. fra Wiborg + Partnere.

Den fastholdte valuarvurdering er gældende indtil foreningen vælger at lægge en ny vurdering til grund for beregning af andelskronen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere handelsvurdering.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år.

En følsomhedsanalyse viser, hvis afkastgraden stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. 5 mill. Hvis den beregnet lejeindtægt falder med 1,0%, vil handelsværdien falde med ca. 6,6 mill.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

21

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		11.435.241
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020...	26.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>23.540.346</u>	2.959.654
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.765.621	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.120.536</u>	2.645.085
Beregnet egenkapital pr. 31. december 2023 til opgørelse af andelskronen.....		17.039.980
	<u>17.039.980</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.755.330	6,1844

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 10,7573.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type 1.....	6	119.250	715.500	1.282.811	7.696.866
Type 2.....	5	137.750	688.750	1.481.822	7.409.108
Type 3.....	5	144.300	721.500	1.552.282	7.761.410
Type 4.....	2	151.550	303.100	1.630.273	3.260.545
Type 5.....	2	163.270	326.540	1.756.348	3.512.697
	20	716.120	2.755.390		29.640.625

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Berlin Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32dc92e4-3f47-4f2a-9580-9ffc907ba38e

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-04-03 15:44:00 UTC



Tom Thim Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 67ed9f32-03a8-49d2-9aba-558b08f99be0

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-04-03 15:51:06 UTC



Marianne Nørløv Eskildsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e20d9300-daae-47d3-9865-bcf76ae8569c

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-04-03 16:31:46 UTC



Anne Christina Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5bc5935-704d-41e2-96bf-2c7f257387c1

IP: 80.160.xxx.xxx

2024-04-04 06:23:00 UTC



Søren Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d6e35bb6-12b1-44c7-836a-11b6c5411f8a

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-04-05 15:13:09 UTC



Jeanette Vetlov

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 5f1625e0-9857-44e5-ba9a-c3bee46aa268

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-06 08:12:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: E0GE5-K647Y-64AOK-QIEEV-IQVEU-T72VC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**