



**Andelsboligforeningen  
Lærkehegnet**

**Lærkehegnet 1 - 181  
2670 Greve**

**CVR nr. 29 57 15 62**

**Årsrapport for 1. januar 2023 til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling  
den:

, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsens påtegning	2
Administrators erklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11-12
Noter	13-19
Nøgletalsoplysninger	20-22

## Ledelsespåtegning

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeninges vedtægter.

Det er vor 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 2023 til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25. januar 2024

### Bestyrelsen:

Henrik Framvig

Hans Ole Pedersen

Vagn Nielsen

Christina Andersen

Martin Hald

## Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Lærkehegnet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

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 valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Greve, den 25. januar 2024

**Administrator:**

WINadvokaters Ejendomsadministration ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lærkehegnet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, lov om andelsboligforeninger og 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 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Albertslund, den 25. januar 2024  
Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen  
Registreret revisor

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen:</b>	Andelsboligforeningen Lærkehegnet Lærkehegnet 1 - 181 2670 Greve  CVR nr. 29 57 15 62 Stiftelsesår: 1986 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse:</b>	Henrik Framvig, formand Hans Ole Pedersen Vagn Nielsen Christina Andersen Martin Hald
<b>Administrator:</b>	WINadvokaters Ejendomsadministration ApS Greve Midtby Center 2A, 2670 Greve
<b>Revisor:</b>	Bille & Buch-Andersen Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser samt foreningens vedtægter og lov om andelsboligforeninger.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Indtægter

Boligafgiften fra andelshavere indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og eventuel amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer.

Ejendommens maksimale værdi pr. 31. december 2023- ved beregning af andelsbevisernes maksimale handelsværdi - måles til valuarvurdering.

Der afskrives ikke på ejendomme og øvrige anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når foreningen på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på foreningens økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til restgælden på statusdagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### Nøgletalsoplysninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note til årsrapporten. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Reserven for vedligeholdelse indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## Resultatopgørelse for 2023

	Note		2022 t.kr.
<b>Indtægter</b>	1	<b>3.414.159</b>	<b>3.418</b>
Andre eksterne omkostninger	2	-3.314.940	-3.010
<b>Bruttoresultat</b>		<b>99.219</b>	<b>408</b>
Finansielle indtægter	3	2.432.213	0
Finansielle omkostninger	4	-36.804	-149
<b>Årets resultat</b>		<b>2.494.628</b>	<b>259</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til vedligeholdelseskonto		50.000	50
Overført resultat		2.444.628	209
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>		<b>2.494.628</b>	<b>259</b>

## Balance pr. 31. december 2023

Aktiver	Note	2022 t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5	66.061.655
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>66.061.655</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>66.061.655</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender		730.035
Periodeafgrænsningsposter		18.564
<b>Tilgodehavender i alt</b>	6	<b>748.599</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>6.509.102</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.257.701</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>73.319.356</b>

## Balance pr. 31. december 2023

Passiver	Note		2022 t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	8	12.985.602	12.986
Fliseopretningsfond	9	66.009	66
Afdragskonto	10	0	54.964
Overført resultat	11	47.417.126	-9.992
		<b>60.468.737</b>	<b>58.024</b>
<b>Andre reserver (forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Vedligeholdelseskonto	12	8.168.821	8.115
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>68.637.558</b>	<b>66.139</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Prioritetsgæld	13	0	7.573
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>7.573</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kreditorer	14	90.452	88
Anden gæld	15	4.591.346	366
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>4.681.798</b>	<b>454</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>4.681.798</b>	<b>8.027</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>73.319.356</b>	<b>74.166</b>
<b>Eventualaktiver og eventualforpligtigelser</b>	16		
Andelens værdi	17		
Andelens værdi, pr. boligtype	18		
Øvrige nøgleoplysninger	19		

## Noter

		2022 t.kr.
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgift fra andelshavere	3.400.909	3.401
Andre indtægter	13.250	17
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.414.159</b>	<b>3.418</b>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
<b>Vedligeholdelse</b>		
Gaver og blomster	600	0
Diverse	0	12
Tag, tagrender og vinduer	52.563	0
VVS	28.309	2
Varmeanlæg	140.367	16
El-installatør	10.535	0
Tømrer	113.072	26
Maler	7.041	11
Skadedyrsbekæmpelse	35.311	0
Kloakservice	20.568	6
Snerydning og saltning	45.671	38
Grønne arealer	101.324	214
Legeplads, p-arealer, asfalt m.v.	135.936	104
Teknikerhonorar og energimærkning	28.589	44
Ekstraordinær vedligehold., udskiftning af hoveddøre	703.375	642
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>1.423.261</b>	<b>1.115</b>
<b>Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	553.201	553
Renovation	366.387	275
Forsikringer	142.387	170
Vand	414.006	399
Elektricitet	39.673	32
<b>Ejendoms- og forbrugsomkostninger i alt</b>	<b>1.515.654</b>	<b>1.429</b>
<b>Driftsmiddelomkostninger</b>		
Småanskaffelser	3.551	61
<b>Driftsmiddelomkostninger i alt</b>	<b>3.551</b>	<b>61</b>

## Noter

	2022	
	t.kr.	
<b>2 Andre eksterne omkostninger, fortsat</b>		
<b>Administrationsomkostninger</b>		
Hjemmeside, EDB m.v.	7.119	43
Revisorhonorar, afsat	29.375	28
Valuarvurdering	18.000	16
Administrationshonorar, ordinært	206.779	227
Beboer og bestyrelsesarrangementer	35.911	32
Gebyrer interne overdragelser	12.000	0
Telefongodtgørelse bestyrelse	24.750	19
Gebyrer bank, kopier m.v.	21.521	24
Hjertestarter	1.385	1
Kontingenter	15.634	15
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>372.474</b>	<b>405</b>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>3.314.940</b>	<b>3.010</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	17.527	0
Kursgevinst ved låneindfrielse	2.414.686	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.432.213</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	0	40
Renteomkostninger, realkreditlån	36.804	109
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>36.804</b>	<b>149</b>
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum, primo	64.358.801	64.359
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>64.358.801</b>	<b>64.359</b>
Skurvogn	59.238	59
Bredbåndsforbindelse, 2005	1.626.771	1.627
Klimaanlæg teknikrum, 2007	16.844	17
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>66.061.654</b>	<b>66.062</b>
<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000</b>

## Noter

		2022 t.kr.
<b>6 Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	13.408	0
Mellemregning andelshavere	716.627	11
Periodeafgrænsningsposter	18.564	11
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>748.599</b>	<b>22</b>
<b>7 Likvide beholdninger</b>		
Kasse	84	5
Nykredit Bank, kto.nr. 5471-1634390	4.984.927	3.611
Vestjysk Bank, kto.nr. 7600-0001731283	0	742
Sydbank, kto.nr. 6818-1053148	0	737
Middelfart Sparekasse, kto.nr. 0755-3226695507	0	746
Arbejdernes Landsbank, kto.nr. 5368-0501148	774.478	768
Danske Bank, kto.nr. 9570-12654499	749.613	1.473
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>6.509.102</b>	<b>8.082</b>
<b>8 Andelskapital</b>		
Andelskapital, primo	12.985.602	12.985
<b>Andelskapital i alt</b>	<b>12.985.602</b>	<b>12.985</b>
<b>9 Fliseopretningsfond</b>		
Fliseopretningsfond, primo	66.009	85
Anvendt i året	0	-19
<b>Fliseopretningsfond i alt</b>	<b>66.009</b>	<b>66</b>
<b>10 Afdragskonto</b>		
Afdragskonto, primo	54.964.467	54.965
Overført til konto for overført resultat	-54.964.467	0
<b>Afdragskonto i alt</b>	<b>0</b>	<b>54.965</b>

## Noter

		2022 t.kr.
<b>11 Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-9.991.969	-10.201
Overført fra afdragskonto	54.964.467	0
Årets overførte resultat	2.444.628	209
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>47.417.126</b>	<b>-9.992</b>
<b>12 Vedligeholdelseskonto</b>		
Vedligeholdelseskonto, primo	8.114.621	8.063
Årets henlæggelser, vedligeholdelse	50.000	50
Årets henlæggelser, gebyrer	4.200	2
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>8.168.821</b>	<b>8.115</b>
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit, obligationslån	0	7.573
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>0</b>	<b>7.573</b>
<b>14 Kreditorer</b>		
Topdanmark Forsikring A/S	6.348	0
L.K. Anlæg	9.804	24
Greve Kommune	3.596	0
Harry Kudsk Fjernvarme Service ApS	0	3
Rambøll Danmark A/S	28.589	28
Focus2.dk ApS	4.125	5
Diverse kreditorer	8.615	0
Revisorhonorar	29.375	28
<b>Kreditorer i alt</b>	<b>90.452</b>	<b>88</b>
<b>15 Anden gæld</b>		
Mellemregning andelshavere	4.204.437	0
Varmeregnskab	386.909	366
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>4.591.346</b>	<b>366</b>

## Noter

### 16 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Foreningen har pr. 31. december 2023 stillet garantier for lån til køb af andelsbeviser efter de gamle regler herom på t.kr. 136.

Reglerne er ophørt efter etablering af Andelsbogen i Århus.

Foreningen har pr. 31. december 2023 modtaget offentlige tilskud på t.kr. 27.319, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

## Noter

### 17 Andelens værdi

Ejendommens kontante handelsværdi er ved vurdering af 31. december 2023 vurderet af Valuaren International ApS til kr. **157.935.000**

Som følge af det anvendte vurderingsprincip skal den ovenfor anførte formue korrigeres på følgende punkter:

Egenkapital ifølge årsregnskab	68.637.558
Vedligeholdelseskonto	-8.168.821

Kontant handelsværdi	157.935.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-66.061.655</u>	<u>91.873.345</u>

<b>Beregningsgrundlag</b>		<b>152.342.082</b>
---------------------------	--	--------------------

Hver andelshaver kan herefter opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte andelsbevisets pålydende indskud i følgende brøk:

$$\frac{152.342.082}{12.985.602} \times \text{indskud}$$

svarende til 1.173,16 af den nominelle værdi.

### **Bestyrelsen foreslår, i henhold til vedtægternes §35.2, at andelskronen sættes til 1.173,16**

Valuaren har anvendt en DCF-model, ved vurdering af ejendommen. DCF-modellen tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventede niveau for omkostningsbestemt husleje og markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse forudsætninger, vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende føre til en ændring af andelsværdien.

## Noter

### 18 Andelens værdi, pr. boligtype

Bolig- type	Antal m2		Antal m2 i alt	Oprindeligt andelsindskud		Andelsværdi jf. note 17	
	pr. bolig	Antal boliger		pr. bolig	i alt	pr. bolig	i alt
A	67	3	201	132.741	398.223	1.557.266	4.671.799
A	69	6	414	132.741	796.446	1.557.266	9.343.598
B	84	30	2.520	143.069	4.292.070	1.678.430	50.352.912
B	86	27	2.322	143.069	3.862.863	1.678.430	45.317.621
C	94	6	564	151.500	909.000	1.777.340	10.664.038
C	96	18	1.728	151.500	2.727.000	1.777.340	31.992.114
		<b>90</b>	<b>7.749</b>		<b>12.985.602</b>		<b>152.342.082</b>

## Noter

### 19 Lovkrævede nøgleoplysninger

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
	Areal jf. BBR	Areal jf. BBR	Areal jf. BBR	Antal
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
B1 Andelsboliger	7.749	7.749	7.749	90
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
<b>B6 I alt</b>	<b>7.749</b>	<b>7.749</b>	<b>7.749</b>	<b>90</b>

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X		
C3 Hvis andet, beskrivelse af fordelingsnøglen			Boligafgiften beregnes ud fra fordelingstallene angivet i vedtægternes §9, stk. 4.	

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1986
D2 Ejendommens opførelsesår	1985

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt, solidarisk i henhold til vedtægternes §5, stk. 2., såfremt kreditor har taget forbehold herom. Pr. 31. december 2023 havde ingen kreditorer taget forbehold herom.		

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja	Nej	X

## Noter

	Anvendt værdi pr. 31. december 2023	
	kr.	Kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	<b>157.935.000</b>	<b>20.381</b>

	Anvendt værdi pr. 31. december 2023	
	kr.	Kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	<b>8.168.821</b>	<b>1.054</b>

	<u>%</u>
F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	<b>5%</b>

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

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang)	Antal måneder	Det samlede areal for andele 31. december 2023	Kr. pr. m2
H1 Boligafgift	283.409	12	7.749	439
H2 Erhvervslejeindtægter	0	12	7.749	0
H3 Boliglejeindtægter	0	12	7.749	0

	<u>2021</u> Kr. pr. m2	<u>2022</u> Kr. pr. m2	<u>2023</u> Kr. pr. m2
J1 Årets resultat pr. andels-m2	<b>100</b>	<b>33</b>	<b>322</b>

## Noter

	<u>Kr. pr. m2</u>
K1 Andelsværdi	19.660
K2 Gæld minus omsætningsaktiver	<u>-332</u>
K3 Teknisk andelsværdi	<b>19.327</b>

	<u>2021</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2022</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2023</u> <u>Kr. pr. m2</u>
M1 Vedligeholdelse, løbende	69	60	93
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>3</u>	<u>85</u>	<u>91</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<b>72</b>	<b>145</b>	<b>184</b>

	<u>%</u>
P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<b>93%</b>

	<u>2021</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2022</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2023</u> <u>Kr. pr. m2</u>
R1 Årets afdrag pr. andels-m2	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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.”

## Vagn Ove Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ace11c45-f568-467b-a427-27016b94212b

IP: 81.161.xxx.xxx

2024-02-12 12:41:12 UTC



## Anette Vibeke Gericke

WINadvokater ApS CVR: 18277646

Administrator

På vegne af: WINadvokaters Ejendomsadministration ApS

Serienummer: 9d9241e6-155b-4d77-9c41-2535eaaf8192

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-02-12 12:48:40 UTC



## Martin Hald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7b175492-285d-4f73-bb75-16b1e941c61f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-12 13:31:08 UTC



## Henrik Peter Framvig

Bestyrelsesformand

Serienummer: ce997ad0-8ca8-4d2e-b649-2becc7515b45

IP: 81.161.xxx.xxx

2024-02-12 15:02:06 UTC



## Hans Ole Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: df1dcb2c-8a9f-4d33-90e4-ea36ae55e738

IP: 81.161.xxx.xxx

2024-02-12 15:28:03 UTC



## Christina Line Engelbrecht Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 915fcaa0-df0c-4226-a83e-da75e9799e98

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-02-14 13:07:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: OGDGE-FJSYO-7HEGD-665EA-3Z380-2XMTE

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**

# 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.”

## Jeanette Tofte Hansen

**BILLE & BUCH-ANDERSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:**

**18282046**

### Revisor

På vegne af: Bille & Buch-Andersen A/S

Serienummer: 24027a25-8193-4888-b142-021d5b3d1175

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-02-20 07:07:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: OGDGE-FJSYO-7HEGD-665EA-3Z380-2XMTTE

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>**