

# Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Sabro Vænge 59-111, 8471 Sabro  
CVR-nr. 32 41 98 52

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24/4 2024

Dirigent



---

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro  
Sabro Vænge 59-111  
8471 Sabro  
Telefon: 86 94 87 94  
Hjemsted: Aarhus kommune  
CVR-nr.: 32 41 98 52  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kim Brund Nielsen  
Peter Neubert  
Jørgen Meinicke  
Asta Andersen  
Bentha Malling

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 4. april 2024

### Bestyrelse



Kim Brund Nielsen  
Formand



Peter Neubert



Jørgen Meinicke



Asta Andersen



Bertina Manning

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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:

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Aarhus, den 4. april 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Casper Jensby  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne36181

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK 87.454 mod DKK 126.570 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

I det forløbne år er der blevet foretaget mindre vedligeholdelsesarbejder, blandt andet udskiftet nogle vinduer samt udbedret indvendige revner. Endvidere er belægningen på P-plads udbedret efter fældning af træerne i skellet over mod vores nye genbo på Vistoftvej. Vi bidrog også økonomisk til etablering af hæk i skellet.

2023 var også året hvor vi skulle sortere affaldet endnu mere. 3 beholdere er nu standard ved hver enkelte husstand. Hertil kommer kasser til farligt affald.

### Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af kostpris.

### Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Kostpris, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a

Såfremt at andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 3,45.

Såfremt den opgøres i til anskaffelsessummen med tillæg af foretagne forbedringer udgør andelskronen 3,28

Der er været handlet 1 andel i det forløbne år.

Der er endelig kommet nye ejendomsvurderinger - dvs. de er kun foreløbige. Resultat heraf er, at grundværdien er sat til kr. 27.807.000, hvilket medfører en lavere beskatning på t.kr 134 mod t.kr 171 i 2023.

Den nye affaldsordning med mere sortering er blevet dyrere. I det nye år skal der betales t.kr 105 mod t.kr. 70 i 2023.

Vi vil i 2024 foretage yderligere udskiftning af en del yderdøre og vinduer.

Bestyrelsen foreslår derfor en regulering af huslejerne på ca. 1,5% med virkning fra 1. maj 2024.



Beløb i DKK	Boligafgift	Fælles- udgifter	Henlæggelse vedlig- holdelse	I alt
Type A	2.771	796	568	4.135
Type B	2.158	796	444	3.398
Type C	2.411	796	491	3.698
Type D	1.721	796	341	2.858
Type E	2.411	796	491	3.698
I alt	11.472	3.980	2.335	17.787

Hertil kommer den individuelle opkrævning for ekstra affaldsudgifter samt for kabeltv.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget		
	2023 DKK	2023 DKK	2022 DKK	2024 DKK	
1	Lejeindtægter, beboelse	1.124.596	1.126.340	1.098.548	1.142.912
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.124.596</b>	<b>1.126.340</b>	<b>1.098.548</b>	<b>1.142.912</b>
2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-72.822	-100.000	-47.107	-150.000
3	Ejendomsskat og forsikringer	-223.373	-226.400	-221.700	-190.000
4	Forbrugsafgifter	-85.749	-91.000	-79.003	-121.000
5	Renholdelse	-59.534	-115.000	-36.352	-75.000
6	Øvrige ejendomsomkostninger	-632	-1.000	-625	-1.000
7	Administrationsomkostninger	-49.554	-52.000	-47.292	-57.000
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-491.664</b>	<b>-585.400</b>	<b>-432.079</b>	<b>-594.000</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>632.932</b>	<b>540.940</b>	<b>666.469</b>	<b>548.912</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>632.932</b>	<b>540.940</b>	<b>666.469</b>	<b>548.912</b>
	Finansielle indtægter	1.893	0	0	16.000
8	Finansielle omkostninger	-547.371	-540.000	-539.899	-564.000
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-545.478</b>	<b>-540.000</b>	<b>-539.899</b>	<b>-548.000</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>87.454</b>	<b>940</b>	<b>126.570</b>	<b>912</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	87.454	940	126.570	912
Overført til "Overført resultat" i alt	87.454	940	126.570	912
<b>I alt</b>	<b>87.454</b>	<b>940</b>	<b>126.570</b>	<b>912</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	24.849.815	24.849.815
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.849.815</b>	<b>24.849.815</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.849.815</b>	<b>24.849.815</b>
10	Periodeafgrænsningsposter	86.644	29.785
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>86.644</b>	<b>29.785</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>365.425</b>	<b>334.830</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>452.069</b>	<b>364.615</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.301.884</b>	<b>25.214.430</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	4.430.000	4.430.000
	Disponeringsfond	5.863.176	5.863.176
	Overført resultat	-13.318.817	-13.406.271
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>-3.025.641</b>	<b>-3.113.095</b>
	Afdrag prioritetsgæld	23.617.859	23.617.859
	Finansielle instrumenter, sikring	-2.180.328	-1.578.146
	Indeksregulering prioritetsgæld	-6.055.333	-6.055.333
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>15.382.198</b>	<b>15.984.380</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.356.557</b>	<b>12.871.285</b>
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	10.750.000
12	Renteswap	2.080.327	1.278.145
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.830.327</b>	<b>12.028.145</b>
12	Renteswap	100.000	300.000
13	Anden gæld	15.000	15.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>115.000</b>	<b>315.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.945.327</b>	<b>12.343.145</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.301.884</b>	<b>25.214.430</b>

14 Eventualforpligtelser

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Beregning af andelsværdi

17 Fordeling af andelsværdi m.v.

18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Disponerings- fond	Overført resultat	Afdrag prioritetsgæ- l d	Finansielle Indeksreguler instrumenter, ing sikring	ing prioritets gæld	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	4.430.000	5.863.176	-13.406.271	23.617.859	-1.578.146	-6.055.333	12.871.285
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi	0	0	0	0	-602.182	0	-602.182
Årets resultat	0	0	87.454	0	0	0	87.454
Saldo pr. 31.12.23	4.430.000	5.863.176	-13.318.817	23.617.859	-2.180.328	-6.055.333	12.356.557

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

**1. Lejeindtægter, beboelse**

Boligafgift, beboelse	765.260	767.700	747.536	748.948
Fællesudgifter, beboelse	228.036	227.340	199.392	252.940
Henlæggelse til vedligeholdelse, beboelse	131.300	131.300	151.620	141.024
I alt	1.124.596	1.126.340	1.098.548	1.142.912

**2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Vedligeholdelse	72.822	100.000	47.107	150.000
I alt	72.822	100.000	47.107	150.000

**3. Ejendomsskat og forsikringer**

Ejendomsskatter	170.778	171.000	170.746	134.000
Forsikringer	52.595	55.400	50.954	56.000
I alt	223.373	226.400	221.700	190.000

**4. Forbrugsafgifter**

El	15.279	16.000	13.288	16.000
Renovation m.v.	70.470	75.000	65.715	105.000
I alt	85.749	91.000	79.003	121.000

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

**5. Renholdelse**

Vedligeholdelse grønne arealer	59.534	115.000	36.352	75.000
I alt	59.534	115.000	36.352	75.000

**6. Øvrige ejendomsomkostninger**

Øvrige ejendomsomkostninger	632	1.000	625	1.000
I alt	632	1.000	625	1.000

**7. Administrationsomkostninger**

Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	3.678	4.000	1.699	4.000
Administration	12.397	10.000	10.268	15.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.688	30.000	29.688	30.000
Gaver	355	1.000	710	1.000
Kurser	0	1.000	0	1.000
Kontingenter	6.414	6.500	6.144	6.500
Assurance	3.122	3.500	3.183	3.500
Venteliste- og salgsgebyrer	-6.100	-4.000	-4.400	-4.000
I alt	49.554	52.000	47.292	57.000

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022	2024
	DKK	DKK	DKK	DKK

**8. Finansielle omkostninger**

Renter, realkreditinstitutter	438.796	480.000	101.012	504.000
Renter, bankkonto	0	0	1.155	0
Renter, renteswap	108.575	60.000	437.732	60.000
I alt	547.371	540.000	539.899	564.000

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

**9. Ejendom**

Kostpris pr. 01.01	24.849.815	24.849.815
Kostpris pr. 31.12.23	24.849.815	24.849.815
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	24.849.815	24.849.815

**10. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt YouSee og forsikringer	86.644	29.785
I alt	86.644	29.785



**11. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nykredit Bank	365.425	334.830
I alt	365.425	334.830

**12. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	0	10.750.000	10.750.000
Renteswap	2.180.327	100.000	2.080.327	0
I alt	12.930.327	100.000	12.830.327	10.750.000

Foreningen har pr. 31.12.23 indgået renteswap-aftale på DKK 2.180.327. Renteswap-aftalen løber til den 30.12.38 og sikrer en fast rente på 4,34%. Renteswap-aftalen er indgået for at sikre lån med restgæld på DKK 10.750.000.

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>13. Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	15.000	15.000
Øvrig anden gæld i alt	15.000	15.000
Anden gæld, kortfristet i alt	15.000	15.000

#### 14. Eventualforpligtelser

##### *Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte fra stat og kommune til dækning ad renter vedrørende lån i Realkredit Danmark. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav udgør pr. 31.12.23 t.DKK 10.415

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud.

Andelsboligforening har pr. 31. december 2023 overfor Nykredit afgivet erklæring om, at ejendomme ikke må pantsættes eller sælges uden tilladelse fra banken

#### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 10.750.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	-3.025.641	-3.113.095
Renteswaps, dagsværdi	2.180.327	1.578.145
Andre reserver	15.382.198	15.984.380
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	17.562.525	17.562.525
Samlet andelsværdi	14.536.884	14.449.430
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.430.000	4.430.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,28	3,26

## 17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
A	Type A, 110 kvm	5	199.000	995.000	653.011	3.265.055
B	Type B, 85 kvm	7	155.000	1.085.000	508.627	3.560.389
C	Type C, 95 kvm	2	173.200	346.400	568.349	1.136.698
D	Type D, 66 kvm	5	123.600	618.000	405.590	2.027.950
E	Type E, 94 kvm	8	173.200	1.385.600	568.349	4.546.792
	I alt	27	824.000	4.430.000	2.703.926	14.536.884

**18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal**

*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	27	2.445	2.445
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	27	2.445	2.445

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1989

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1989

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: For de lån i kreditforeninger eller pendeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen., såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtigelsen efter obenstående, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtigelsen.

				Ja	Nej
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Anskaffelsesprisen.				
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				DKK pr. kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.849.816	24.849.816	10.164	10.164
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	0	0
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			0	0
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			48	50
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

**18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	765.260	747.536	313	306	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			5.946	5.910	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			5.110	4.899	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			11.056	10.809	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		36	52	50	
R	Årets afdrag		0	0	0	

**18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	30	19	14
M3 Vedligeholdelse i alt	30	19	14

*Supplerende nøgletal*

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	5.946	5.946

## 19. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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

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

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.



**19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets

**19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Renteswap-aftaler værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).