

**Andelsboligforeningen**

**Seniorbo Nørremarken**

7100 Vejle

## **Årsrapport 2023/2024**

22. regnskabsår

CVR-nr. 32 63 56 87

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2024  
Dirigent:

# A/S Revision Hatting

## Indholdsfortegnelse

På efterfølgende sider 2-15 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Seniorbo Nørremarken, 7100 Vejle, bestående af:

|                                                      | Side    |
|------------------------------------------------------|---------|
| Ledelsespåtegning                                    | 2       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 3 - 5   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6 - 7   |
| Resultatopgørelse for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024 | 8       |
| Balance pr. 30/9 2024                                | 9 - 10  |
| Noter, beregning af andelsværdi pr. 30/9 2024        | 11 - 13 |
| Noter, lovpligtige nøgleoplysninger                  | 14 - 15 |

# A/S Revision Hatting

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024 for Andelsboligforeningen Seniorbo Nørremarken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1/11 2024

### Bestyrelsen:



Dagmar K. Pedersen  
Formand



Else Katrine Pedersen  
Kasserer



Lillian Hansen Jurs



Tove Ladegaard Jørgensen



Birthe Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Seniorbo Nørremarken

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Seniorbo Nørremarken for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven og foreningens 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 alternativ end at gøre dette.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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 på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# A/S Revision Hatting

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Hatting, den 5/11 2024  
**A/S Revision Hatting**  
CVR-nr.: 13 73 70 96

  
Niels Erik Jensen  
Registreret revisor, FSR

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Seniorbo Nørremarken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem de realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

#### 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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

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

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

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

#### Øvrige gældsforpligtelser

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

#### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 4. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af Note 8 - Nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.



# A/S Revision Hatting

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/10 2023 - 30/9 2024

| Note                                     | Realiseret<br>1/10 2023 -<br>30/9 2024 | Budget<br>1/10 2023 -<br>30/9 2024 | Realiseret<br>1/10 2022 -<br>30/9 2023 |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Boligafgifter                            | 617.976                                | 617.976                            | 617.976                                |
| Overdragelsesgebyrer                     | 0                                      | 0                                  | 7.500                                  |
| <b>Indtægter i alt</b>                   | <b>617.976</b>                         | <b>617.976</b>                     | <b>625.476</b>                         |
| Ejendomsskat og renovation               | -66.767                                | -70.000                            | -63.972                                |
| Vandafledningsafgift                     | -934                                   | -1.000                             | -872                                   |
| Forsikringer                             | -17.958                                | -18.000                            | -16.342                                |
| Vinduespolering                          | -11.138                                | -12.000                            | -11.138                                |
| Snerydning og saltning                   | 0                                      | -10.000                            | 0                                      |
| Småanskaffelser                          | -1.378                                 | 0                                  | -70                                    |
| <b>Ejendomsomkostninger</b>              | <b>-98.175</b>                         | <b>-111.000</b>                    | <b>-92.394</b>                         |
| 1 Vedligeholdelse, fællesarealer         | -67.382                                | -20.000                            | -13.328                                |
| Heraf dækket af hensættelser             | 0                                      | 0                                  | 0                                      |
| 2 Vedligeholdelse, løbende               | -58.100                                | -170.000                           | -308.396                               |
| Vedligeholdelse, genopret. og renovering | 0                                      | 0                                  | 0                                      |
| Heraf dækket af hensættelser             | 0                                      | 0                                  | 0                                      |
| <b>Vedligeholdelsesomkostninger</b>      | <b>-125.482</b>                        | <b>-190.000</b>                    | <b>-321.724</b>                        |
| ABF kontingent                           | -2.088                                 | -2.500                             | -1.998                                 |
| Hjemmeside og IT hjælp                   | -1.068                                 | -5.000                             | -4.430                                 |
| Kørselsgodtgørelse                       | -519                                   | -1.500                             | -1.117                                 |
| Bestyrelsesgodtgørelse                   | -7.900                                 | -7.900                             | -7.700                                 |
| Revision og regnskabsassistance          | -19.000                                | -18.000                            | -16.648                                |
| Regulering afsat revisor                 | 0                                      | 0                                  | -2.000                                 |
| Generalforsamling, møder                 | -2.603                                 | -5.000                             | -2.771                                 |
| Gaver og blomster                        | -184                                   | -1.000                             | -1.724                                 |
| <b>Administrationsomkostninger</b>       | <b>-33.362</b>                         | <b>-40.900</b>                     | <b>-38.388</b>                         |
| <b>Omkostninger i alt</b>                | <b>-257.019</b>                        | <b>-341.900</b>                    | <b>-452.506</b>                        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>360.957</b>                         | <b>276.076</b>                     | <b>172.970</b>                         |
| Renteindtægter bank                      | 2.021                                  | 0                                  | 0                                      |
| Prioritetsrenter og bidrag               | -92.105                                | -92.105                            | -95.176                                |
| <b>Finansielle poster, netto</b>         | <b>-90.084</b>                         | <b>-92.105</b>                     | <b>-95.176</b>                         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    | <b>270.873</b>                         | <b>183.971</b>                     | <b>77.794</b>                          |
| Årets resultat foreslås fordelt således: |                                        |                                    |                                        |
| Hensættelse til vedligeholdelse          | 40.000                                 | 40.000                             | 40.000                                 |
| Betalte prioritetsafdrag                 | 219.972                                | 219.972                            | 218.434                                |
| Restandel overført til egenkapital       | 10.901                                 | -76.001                            | -180.640                               |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                  | <b>270.873</b>                         | <b>183.971</b>                     | <b>77.794</b>                          |

# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 30/9 2024

### AKTIVER

| Note                                                                                                             | 30/9 2024                | 30/9 2023                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                  |                          |                          |
| 3 Ejendommen matr.nr. 54at Nørremarken, Vejle<br>Jorder, beliggende Hjørtevej 25-41 (ulige numre),<br>7100 Vejle |                          |                          |
| Anskaffelsessum                                                                                                  | 11.614.227               | 11.614.227               |
| Brandadskillelse                                                                                                 | 286.213                  | 286.213                  |
| Komposithegn 2019                                                                                                | 115.310                  | 115.310                  |
| - Heraf anslået vedligehold                                                                                      | -57.655                  | -57.655                  |
| Komposithegn 2024                                                                                                | 113.300                  | 0                        |
| - Heraf anslået vedligehold                                                                                      | -56.650                  | 0                        |
| Ejendommen i alt                                                                                                 | <u>12.014.745</u>        | <u>11.958.095</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                                                                            | <b><u>12.014.745</u></b> | <b><u>11.958.095</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                                                                         |                          |                          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                                                                      |                          |                          |
| Nordea kto. 8974 269 180, Driftskonto                                                                            | 10.941                   | 156.890                  |
| Nordea kto. 9039 381 548, Opsparing                                                                              | <u>142.950</u>           | <u>0</u>                 |
| Likvide beholdninger i alt                                                                                       | <u>153.891</u>           | <u>156.890</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                                                                                   | <b><u>153.891</u></b>    | <b><u>156.890</u></b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                                                                                             | <b><u>12.168.636</u></b> | <b><u>12.114.985</u></b> |

# A/S Revision Hatting

## BALANCE PR. 30/9 2024

### PASSIVER

| Note                                           | 30/9 2024         | 30/9 2023         |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |                   |
| Andelsindskud                                  | 3.512.456         | 3.512.456         |
| <b>Overført resultat mv.</b>                   |                   |                   |
| Betalte afdrag                                 | 2.875.738         | 2.655.765         |
| Overført resultat, primo                       | -880.416          | -699.776          |
| Overført restandel af årets resultat           | 10.901            | -180.640          |
| Overført resultat mv. i alt                    | 2.006.223         | 1.775.349         |
| 4 Egenkapital til beregning af andelsværdi     | 5.518.679         | 5.287.805         |
| <b>Andre reserver</b>                          |                   |                   |
| Hensat til vedligeholdelse, primo              | 165.000           | 125.000           |
| Anvendt i årets løb, fællesarealer             | 0                 | 0                 |
| Anvendt i årets løb, boliger                   | 0                 | 0                 |
| Årets hensættelser til vedligeholdelse         | 40.000            | 40.000            |
| Andre reserver i alt                           | 205.000           | 165.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>5.723.679</b>  | <b>5.452.805</b>  |
| <b>Gæld</b>                                    |                   |                   |
| 5 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |                   |                   |
| Nordea Kredit, nom. 7.193.000                  | 6.429.207         | 6.649.180         |
| Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år) | -221.522          | -219.972          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 6.207.685         | 6.429.208         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |                   |                   |
| Skyldig træfældning                            | 2.750             | 0                 |
| Afsat revision og regnskabsassistance          | 13.000            | 13.000            |
| Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år) | 221.522           | 219.972           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 237.272           | 232.972           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>6.444.957</b>  | <b>6.662.180</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                          | <b>12.168.636</b> | <b>12.114.985</b> |
| 6 Sikkerhedsstillelser                         |                   |                   |
| 7 I øvrigt                                     |                   |                   |
| 8 Nøgleoplysninger                             |                   |                   |



# A/S Revision Hatting

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 1 - Vedligeholdelse fællesarealer

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Hækklipning mv.                         | 4.000         |
| Træflis                                 | 3.290         |
| Insektmiddel og myregift                | 692           |
| Træfældning (Skyldig pr. 30/09)         | 2.750         |
| Komposithegn, vedligeholdelsesandel 50% | 56.650        |
| I alt                                   | <u>67.382</u> |

### Note 2 - Vedligeholdelse løbende

|                                                                         |               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Hedensted VVS, vedr. varme nr. 25, 31, 35, 37 og 41                     | 1.488         |
| Murermester Dennis Rasmussen, Rep. fuger, sålbænke, tagsten, sokkel mv. | 7.942         |
| DHJ Byg, Div. tømrer/snedker opgaver nr. 31, 33, 35, 37, 39 og 41       | 8.640         |
| Hedensted VVS, tagrender udskiftet nr. 25, 27, 33, og 41                | 33.931        |
| Murermester Dennis Rasmussen, rep. af sålbænke                          | 6.099         |
| I alt                                                                   | <u>58.100</u> |

### Note 3 - Ejendom

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum med tillæg af senere forbedringer.

Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 kr. 13.600.000.

### Note 4 - Beregning af andelsværdi

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 9 andelshavere.

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 6 stk. a 401.509 | 2.409.054        |
| 3 stk. a 367.800 | 1.103.400        |
|                  | <u>3.512.454</u> |

Efter "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 kan værdien af ejendommen værdiansættes efter 4 forskellige metoder ved opgørelse af andelenes værdi:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Kontant handelsværdi (Valuarvurdering)
- c) Offentlig ejendomsvurdering
- d) Offentlig ejendomsvurdering, indekseret

Der er ikke indhentet en valuarvurdering, hvorfor beregningen alene vises for metode a, c og d.

#### a) Værdien af andelsbeviserne efter anskaffelsesprisen

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver | <u>5.518.679</u> |
| Værdi af andelsbevis (401.509)             | 630.841          |
| Værdi af andelsbevis (367.800)             | 577.878          |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 4 - Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### c) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering

Andelsværdien er opgjort på baggrund af en fastholdt offentlig ejendomsvurdering, foretaget inden den 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelsværdien i en ubegænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelsbeviserne beslattes på en generalforsamling.

Den fastholdte offentlige ejendomsvurdering var pr. 1/10 2019 kr. 13.600.000.

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver                       | 5.518.679        |
| Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt     | 1.585.255        |
| Prioritetsgæld reguleret til kursværdi                           | 1.520.831        |
| Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi               | <u>8.624.765</u> |
| Værdi af andelsbevis (401.509)                                   | 985.898          |
| Værdi af andelsbevis (367.800)                                   | 903.126          |
| Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: | <u>9,42%</u>     |

#### d) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret

Andelsværdien er opgjort på baggrund af den seneste ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkomende månedsindeks efter vurderingsterminalen oktober 2012 (indeks 98,2) og frem til og med indekset for oktober 2023 (indeks 118,3).

Den seneste ansatte ejendomsværdi var pr. 1/10 2012 kr. 13.600.000.

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver                       | 5.518.679        |
| Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt     | 1.585.255        |
| Offentlig ejendomsvurdering indekseret til oktober 2023          | 2.783.707        |
| Prioritetsgæld reguleret til kursværdi                           | 1.520.831        |
| - Generalforsamlingsbestemt reserve, indeholdt i nøgletal F3     | -1.949.817       |
| Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi               | <u>9.458.654</u> |
| Værdi af andelsbevis (401.509)                                   | 1.081.220        |
| Værdi af andelsbevis (367.800)                                   | 990.445          |
| Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: | <u>20,00%</u>    |
| Andelskrone efter anskaffelsesprisen                             | 1,5712           |
| Andelskrone efter fastholdt offentlig ejendomsvurdering          | 2,4555           |
| Andelskrone efter offentlig ejendomsvurdering, indekseret        | 2,6929           |

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 , litra d (offentlig ejendomsvurdering, indekseret).

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### **Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser**

Foreningen har følgende lån:

Lån ved Nordea Kredit, Kontantlån 0,5 %, Kontantrente 0,702582 %, Oprindeligt kr. 7.193.000, Lånet udløber om 26 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 221.522.

Kursværdi af gælden pr. 30/9 2024 udgør kr. 4.908.376.

### **Note 6 - Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nordea Kredit kr. 7.193.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.014.745.

### **Note 7 - I øvrigt**

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.570.961 pr. år og max. kr. 157.801 pr. person. Selvrisikoen er 10 % af skadebeløbet, min. kr. 2.363, max. kr. 7.864 .



# A/S Revision Hatting

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 8 - Nøgleoplysninger

|    |                                      | Antal     | BBR Areal m <sup>2</sup> | Antal     | BBR Areal m <sup>2</sup> | Antal     | BBR Areal m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|
|    |                                      | 2021/2022 | 2021/2022                | 2022/2023 | 2022/2023                | 2023/2024 | 2023/2024                |
| B1 | Andelsboliger                        | 9         | 972                      | 9         | 972                      | 9         | 972                      |
| B2 | Erhvervsandele                       | 0         | 0                        | 0         | 0                        | 0         | 0                        |
| B3 | Boliglejemål                         | 0         | 0                        | 0         | 0                        | 0         | 0                        |
| B4 | Erhvervslejemål                      | 0         | 0                        | 0         | 0                        | 0         | 0                        |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0         | 0                        | 0         | 0                        | 0         | 0                        |
| B6 | I alt                                | 9         | 972                      | 9         | 972                      | 9         | 972                      |

|    | 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 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i><br>Når budgettet er kendt, fordeles udgifterne ligeligt på det samlede boligareal (i alt 972 kvm.) således, at der fremkommer en gennemsnitlig kvadratmeterpris. Denne pris reduceres med 1% for huse på 115 kvm., og den sættes op med 1% for huse på 94 kvm. |                        |                                |                         |       |

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2001 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2002 |

|    |                                                                             | Ja | Nej |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? |    | X   |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>               |    |     |

|    | Sæt kryds                                                | Anskaf. prisen | Valuar-vurdering | Offentlig vurdering | Offentlig vurdering, indekseret |
|----|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------------|---------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                |                  |                     | X                               |

|     |                                        |    |     |
|-----|----------------------------------------|----|-----|
| F1a |                                        | Ja | Nej |
|     | Er vurdering fastholdt pr. 1 juli 2020 | X  |     |

|    |                                                      | Kr.        | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 16.383.707 | 16.856                      |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 2.154.817  | 2.217                       |

|    |                                     | %  |
|----|-------------------------------------|----|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 13 |

# A/S Revision Hatting

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

|    |                                                                                                                                                                | 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   |

|    |                       | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|----|-----------------------|-------------------------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 636                                       |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                                         |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0                                         |

|   |                                                                               | 2021/2022 | 2022/2023 | 2023/2024 |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 383       | 80        | 279       |

|    |                          | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 9.731                              |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 6.472                              |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 16.203                             |

|    |                                                                            | 2021/2022 | 2022/2023 | 2023/2024 |
|----|----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )                    | 5         | 317       | 60        |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) | 0         | 0         | 0         |
| M3 | Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )                           | 5         | 317       | 60        |

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

|   |                                                      | 2021/2022 | 2022/2023 | 2023/2024 |
|---|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 223       | 225       | 226       |