

# Andelsboligforeningen Plantagen II

Hjemstedsadresse: Østerhøjvej 7 - 17, 2750 Ballerup

**CVR-nummer 29 48 56 58**

## Årsrapporten 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**16. regnskabsår**

**Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4 / 4 - 2024**

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Plantagen II
<b>Beliggende</b>	Østerhøjvej 7 - 17 2750 Ballerup
<b>Bestyrelse</b>	Kim Nørgaard, formand Claus Nørgaard Kristoffer Sidenius Marc Guesnier Ekström
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Plantagen II.

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. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 4. april 2024

### Bestyrelsen

Kim Nørgaard, formand

Claus Nørgaard

Kristoffer Sidenius

Marc Guesnier Ekström

## Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Plantagen II 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.

Ballerup, den 4. april 2024

SJELDANI Boligadministration  
administrator

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Plantagen II:

### Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisoreres 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

### 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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.

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.

Helsingør, den 4. april 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor  
MNE26676

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten frgår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

## Regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi.

## Resultatopgørelse 2023

Note	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere	2.526.933	2.479.295	2.287.044
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.526.933</b>	<b>2.479.295</b>	<b>2.287.044</b>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	379.036	411.632	383.144
3 Renholdelse og udenomsarealer	64.118	30.000	34.524
4 Vedligeholdelse, løbende	227.494	130.000	456.141
5 Administrations- og foreningsomkostninger	299.413	310.268	295.304
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>970.061</b>	<b>881.900</b>	<b>1.169.113</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.556.872</b>	<b>1.597.395</b>	<b>1.117.931</b>
6 Finansielle omkostninger	1.012.839	1.012.839	615.700
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-1.012.839</b>	<b>-1.012.839</b>	<b>-615.700</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>544.033</b>	<b>584.556</b>	<b>502.231</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>544.033</b>	<b>584.556</b>	<b>502.231</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	544.033	584.556	502.231
<b>Disponeret i alt</b>	<b>544.033</b>	<b>584.556</b>	<b>502.231</b>

## Resultatopgørelse 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	544.033	584.556	502.231
Betalte prioritetsafdrag	-655.787	-655.787	-647.958
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-111.754</b>	<b>-71.231</b>	<b>-145.727</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2023	2022
7 Ejendommens værdi	90.800.000	95.500.000
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>90.800.000</b>	<b>95.500.000</b>
8 Andre tilgodehavender	24.095	24.345
Periodeafgrænsningsposter	19.092	16.070
<b>Tilgodehavender</b>	<b>43.187</b>	<b>40.415</b>
9 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>885.269</b>	<b>927.300</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>928.456</b>	<b>967.715</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>91.728.456</b>	<b>96.467.715</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2023	2022
Andelsindskud	13.117.598	13.117.598
Reserve for opskrivning af ejendommen	25.212.402	29.912.402
Overført resultat m.v.	10.312.108	9.768.075
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>48.642.108</b>	<b>52.798.075</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>48.642.108</b>	<b>52.798.075</b>
10 Prioritetsgæld	42.279.000	42.942.616
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>42.279.000</b>	<b>42.942.616</b>
10 Prioritetsgæld	655.787	647.958
11 Elregnskab	8.234	3.234
12 Vandregnskab	14.439	290
Forudbetalt boligafgift og leje	25.158	22.723
13 Øvrig gæld	103.730	52.819
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>807.348</b>	<b>727.024</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.086.348</b>	<b>43.669.640</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>91.728.456</b>	<b>96.467.715</b>
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023	2022
Andelsindskud primo	13.117.598	13.117.598
Tilgang af nye andele	0	0
<b>Andelsindskud</b>	<b>13.117.598</b>	<b>13.117.598</b>
Reserve for opskrivning af ejendom primo	29.912.402	27.312.402
Årets opskrivninger	-4.700.000	2.600.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
<b>Reserve for opskrivning af ejendommen</b>	<b>25.212.402</b>	<b>29.912.402</b>
Overført resultat m.v. primo	9.768.075	9.265.844
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	544.033	502.231
<b>Overført resultat m.v.</b>	<b>10.312.108</b>	<b>9.768.075</b>
<b>Egenkapital før andre reserver i alt</b>	<b>48.642.108</b>	<b>52.798.075</b>
Reserve primo	0	0
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.642.108</b>	<b>52.798.075</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023	Budget 2023 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2022
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	2.003.546	2.003.546	1.791.788
Boligafgift, fællesudgifter	390.600	390.600	390.600
Fælles pligtarbejde	8.500	0	14.364
Venteliste	1.300	0	2.300
Difference vedr. tidl. År vandafregning	3.224	0	0
Antenne, indtægter	83.721	85.149	87.992
Andre indtægter	36.042	0	0
	<b>2.526.933</b>	<b>2.479.295</b>	<b>2.287.044</b>
<b>2 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	90.957	90.957	90.957
Renovation	82.890	86.175	73.269
Rottebekæmpelse	3.285	0	3.295
Forsikringer	52.490	49.500	44.914
Elforbrug (fællesarealer)	149.414	185.000	170.709
	<b>379.036</b>	<b>411.632</b>	<b>383.144</b>
<b>3 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Snerydning	30.961	30.000	19.611
Have- & gårdanlæg	33.157	0	14.913
	<b>64.118</b>	<b>30.000</b>	<b>34.524</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af elevator	185.607	30.000	25.932
Byggesag elevatorer	0	0	62.251
Låseservice	688	0	3.175
Murer	0	0	1.750
Snedker	0	0	306.500
Varmeanlæg eftersyn m.m.	0	0	26.537
VVS - sanitet + rør	3.706	0	1.539
Ejendomsservice	0	0	9.950
Skadedyrsservice	3.150	0	1.000
Ventilation	8.537	0	6.895
Småanskaffelser	21.978	0	10.612
Glarmester	3.828	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt	0	100.000	0
	<b>227.494</b>	<b>130.000</b>	<b>456.141</b>
<b>5 Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	71.768	71.768	65.244
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	22.000	20.000
Arkitekt/rådgivning	3.738	0	0
Øvrige administrationsomkostninger	14.045	10.000	18.950
Gebyrer m.v.	7.630	0	5.584
Kontorartikler	21	0	1.007
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>119.202</b>	<b>103.768</b>	<b>110.785</b>
Antenne, udgifter	85.445	88.000	93.481
Grundejerforening Østerhøj Syd	57.750	70.000	57.750
Fælleslejlighed	2.781	15.000	27.842
Arrangementer og fællesarbejdsdag	6.824	7.500	5.446
Gaver og blomster	400	0	0
Ejendommens andel af vand	511	0	0
Valuar	26.500	26.000	0
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>180.211</b>	<b>206.500</b>	<b>184.519</b>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b>299.413</b>	<b>310.268</b>	<b>295.304</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023	Budget 2023 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2022
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter bank	0	0	202
Prioritetsrenter og bidrag	1.012.839	1.012.839	615.498
	<b>1.012.839</b>	<b>1.012.839</b>	<b>615.700</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>7 Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 1. januar	65.587.598	65.587.598
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>65.587.598</b>	<b>65.587.598</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	29.912.402	27.312.402
Årets opskrivning	-4.700.000	2.600.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>25.212.402</b>	<b>29.912.402</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>90.800.000</b>	<b>95.500.000</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 31/12/2023	0	0

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel, valuarfirmaet Scheel & Co., den 29. februar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 90.800.000 baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 6,50 pct. inkl. inflation.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 9,0 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 21,5 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 65.587.598.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Udgifter til fordeling 69/31	35.975	35.975
Mellemregning administrator	24.094	24.344
Mellemregning Plantagen I	-35.974	-35.974
	<u><b>24.095</b></u>	<u><b>24.345</b></u>
<b>9 Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank, driftskonto	885.269	927.300
	<u><b>885.269</b></u>	<u><b>927.300</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 10 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
1. ND 23.027.000	687.196	0	23.030.264	23.027.000	23.027.000
2. ND 22.643.000	325.642	655.787	16.273.122	19.907.787	20.563.574
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				42.934.787	43.590.574
Kursregulering af prioritetsgæld				0	0
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>1.012.838</b>	<b>655.787</b>	<b>39.303.386</b>	<b>42.934.787</b>	<b>43.590.574</b>
Tilskud, rente- og bidragsstøtte	0				
<b>Betalte renter</b>	<b>1.012.838</b>				

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	655.787	647.958
Lang del af gæld (mere end 1 år)	42.279.000	42.942.616
	<b>42.934.787</b>	<b>43.590.574</b>
Restgæld efter 5 år	39.733.667	40.389.454

#### Informationer om indregnede lån:

- Nordea rentetilpasning S5, afdragsfrit, rentesats 2,58%, restløbetid 23 år og 9 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 0.
- Nordea kontant annuitet, rentesats 1,20%, restløbetid 25 år og 9 måneder. Næste års afdrag kr. 655.787

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>11 Elregnskab</b>		
Indbetalt el a conto (ny periode)	28.575	23.575
Elomkostning (ny periode)	-25.000	-25.000
Elregnskabsår (afsluttet)	4.659	4.659
	<b>8.234</b>	<b>3.234</b>
<b>12 Vandregnskab</b>		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	155.520	159.300
Vandværksomkostning (ny periode)	-141.081	-226.511
Vandregnskabsår (afsluttet)	0	67.501
	<b>14.439</b>	<b>290</b>
<b>13 Øvrig gæld</b>		
STV - saltning	6.873	7.821
Knud Olsen VVS	3.706	0
Schindler Elevator	71.152	0
Scheel & Co. ApS, valuar	0	25.000
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	20.000
	<b>103.730</b>	<b>52.821</b>

## Noter til årsregnskabet

### 14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### **Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 42.934.787 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 90.800.000

#### **Eventualforpligtelser:**

##### **Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke personligt for gælden i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

##### **Afgivne garantier:**

Administrator oplyser, at der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter til årsregnskabet

### 15 Nøgleoplysninger

		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	3.225	3.225	35	3.225
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.)	87	87	1	87
B6	<b>I alt</b>	<b>3.312</b>	<b>3.312</b>	<b>36</b>	<b>3.312</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Hovedparten af boligafgiften fordeles i forhold til det oprindelige indskud, mens bla. Renovation/renholdelse/administration fordeles efter antal, jfr. vedtægternes §8.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantepreve eller håndpant i ejerantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5 stk.1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X
<b>Forklaring på udregning</b> Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2023 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	90.800.000	27.415

## Noter til årsregnskabet

### 15 Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2023 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	906
<b>Forklaring på udregning</b> <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,3

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

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	166.962	x 12	/ 3.225	621
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2	2023 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	346	156	169

<b>Forklaring på udregning</b>			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	15.279
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.072
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	28.351

## Noter til årsregnskabet

### 15 Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2	2023 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	72	138	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	72	138	69

<b>Forklaring på udregning</b> <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52,5 %

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2	2023 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	199	201	203

## Noter til årsregnskabet

### 16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet d. 8. februar 2023. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen, valuarfirmaet SCHEEL & CO. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 90.800.000 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,50 pct. inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver 48.642.108

*Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:*

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.934.787	
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.303.386	3.631.401
Reserveret kursgevinst	-3.000.000	-3.000.000

**Reguleret egenkapital 49.273.509**

Reguleret egenkapital	49.273.509	
Værdi pr. indskudt andelskrone	13.117.598	3,76

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 11.04.2023 52.798.075

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi inkl. Indskud kr.
Østerhøjvej 7 st. A	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 7 st. B	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 7, 1. A	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 7, 1. B	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 7, 2. A	97	4.114	399.085	15.454	1.499.079
Østerhøjvej 7, 2. B	87	4.120	358.480	15.478	1.346.555
Østerhøjvej 9, st. A	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 9, st. B	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 9, 1. A	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 9, 1. B	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 9, 2. A	97	4.114	399.085	15.454	1.499.079
Østerhøjvej 9, 2. B	87	4.120	358.480	15.478	1.346.555
Østerhøjvej 11, st. A	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 11, st. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 11, 1. A	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411

## Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele, forsat:

Østerhøjvej 11, 1. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 11, 2. A	87	4.120	358.480	15.478	1.346.555
Østerhøjvej 11, 2. B	97	4.114	399.085	15.454	1.499.079
Østerhøjvej 13, st. A	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 13, st. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 13, 1. A	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 13, 1. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 13, 2. A	87	4.120	358.480	15.478	1.346.555
Østerhøjvej 13, 2. B	97	4.114	399.085	15.454	1.499.079
Østerhøjvej 15, st. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 15, 1. A	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 15, 1. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 15, 2. A	87	4.120	358.480	15.478	1.346.555
Østerhøjvej 15, 2. B	97	4.114	399.085	15.454	1.499.079
Østerhøjvej 17, st. A	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 17, st. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 17, 1. A	87	4.040	351.520	15.177	1.320.411
Østerhøjvej 17, 1. B	97	4.043	392.124	15.185	1.472.932
Østerhøjvej 17, 2. A	87	4.120	358.480	15.478	1.346.555
Østerhøjvej 17, 2. B	97	4.114	399.085	15.454	1.499.079
	<b>3.225</b>	<b>142.364</b>	<b>13.117.598</b>		<b>49.273.509</b>

## Kim Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

ID: 48b8acb7-9627-4fab-ba49-aaac98dc4ac7

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 12:14:00

Underskrevet med MitID



## Claus Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: fdef0e19-94a0-480c-bb8a-004b77493a12

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 12:17:09

Underskrevet med MitID



## Kristoffer Sidenius

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristoffer Sidenius

Bestyrelsesmedlem

ID: 35c2bae4-44d0-4463-a93d-1389807835b4

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 12:31:00

Underskrevet med MitID



## Marc Guesnier Ekström

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marc Guesnier Ekström

Bestyrelsesmedlem

ID: a66c5a25-f873-417d-bb2f-7c298e1bee39

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 08:55:17

Underskrevet med MitID



## Kenn Elmgren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenn Erik Elmgren

Revisor

ID: 9d222dc6-b922-494e-948f-8463f5f51ccc

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 14:13:52

Underskrevet med MitID

