


*Andelsboligforeningen Støberiet  
Henning Smiths Vej 11 – 13, 9000 Aalborg*

*Cvr. nr. 29 88 87 01*

*ÅRSRAPPORT 2023  
1. januar – 31. december*

Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26.03.2024

  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2023 – 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	16
Beregning af andelsværdi	18

FORENINGSOPLYSNINGER

**Andelsboligforeningen**

Andelsforeningen Støberiet  
Henning Smiths Vej 11 - 13  
9000 Aalborg

Cvr. nr.: 29 88 87 01  
Hjemsted: Aalborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: 13.982.000  
Andelshavere: 50

**Ejendommen**

Matrikelnr: 3DI, Aalborg ladegård, Aalborg

**Bestyrelse**

Ulla Arenshøj, Formand  
Kim Larsen  
Line Holck  
Hans-Christian Franksen  
Mathias Dalgaard

**Administrator**

Administrationsselskabet ABC, Aalborg ApS  
Th.V. Gardes Vej 9  
9210 Aalborg SØ  
Mail: [info@abc-adm.dk](mailto:info@abc-adm.dk)

**Bankforbindelse**

Nordea Bank, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Andelsboligforeningen Støberiet.

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

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


Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

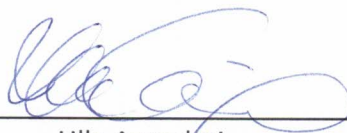
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

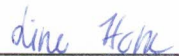
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10.03.2024

Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Kim Larsen

  
\_\_\_\_\_  
Ulla Arenshøj  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Line Holck

\_\_\_\_\_  
Hans-Christian Franksen

  
\_\_\_\_\_  
Mathias Dalgaard

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsforeningen Støberiet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1 januar 2023 – 31 december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 10.03.2024



Vagn T. Larsen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Støberiet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A., andelsboligforeningsloven 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelsen**

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### **Omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter.

### **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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens 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 opskrivningsreserver, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i bank.

### **Egenkapital**

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

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

"Overført resultat mv." 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 ny udstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Prioritets gæld**

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

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

### **Øvrige gældsforpligtigelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Nøgleoplysninger**

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



**Resultatopgørelse 1. januar – 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u>	<u>2022</u>
1. Indtægter, andelshavere	2.363.813	2.363.813	2.363.811
2. Øvrige indtægter	<u>319.230</u>	<u>309.530</u>	<u>315.518</u>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>2.683.043</u></b>	<b><u>2.673.343</u></b>	<b><u>2.679.329</u></b>
3. Ejendomsskat og forsikringer	- 140.037	- 139.957	- 135.015
4. Forbrugsafgifter	- 189.481	- 205.000	- 259.176
5. Renholdelse og udenomsarealer	- 42.992	- 47.000	- 53.434
6. Vedligeholdelse, løbende	- 233.084	- 12.000	- 720.236
7. Administrationsomkostninger	- 78.288	- 83.731	- 82.366
8. Foreningsomkostninger	<u>- 40.603</u>	<u>- 39.625</u>	<u>- 38.225</u>
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b><u>- 724.485</u></b>	<b><u>- 527.313</u></b>	<b><u>- 1.288.452</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>1.958.558</u></b>	<b><u>2.146.030</u></b>	<b><u>1.390.877</u></b>
Finansielle indtægter	39.220	8.000	13.208
9. Finansielle omkostninger	<u>- 1.525.580</u>	<u>- 1.640.000</u>	<u>- 2.492.094</u>
<b>Finansielle omkostninger netto</b>	<b><u>- 1.486.360</u></b>	<b><u>- 1.632.000</u></b>	<b><u>- 2.478.886</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>472.198</u></b>	<b><u>514.030</u></b>	<b><u>- 1.088.009</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedl. af ejendom	450.045	300.030	300.030
Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	- 209.511	0	- 688.586
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>231.664</u>	<u>214.000</u>	<u>- 699.453</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>472.198</u></b>	<b><u>514.030</u></b>	<b><u>- 1.088.009</u></b>
<b>Likviditetsresultat:</b>			
Årets resultat	472.198	514.030	- 1.088.009
Betalte prioritetsafdrag	<u>- 215.744</u>	<u>- 214.000</u>	<u>- 330.828</u>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</b>	<b><u>256.454</u></b>	<b><u>300.030</u></b>	<b><u>- 1.418.837</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
10. Ejendom	<u>95.550.000</u>	<u>95.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>95.550.000</u>	<u>95.600.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>95.550.000</u></b>	<b><u>95.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger:	<u>2.183.323</u>	<u>1.277.492</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.183.323</u></b>	<b><u>1.277.492</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>97.733.323</u></b>	<b><u>96.877.492</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	13.982.000	13.982.000
Reserve for opskrivning af ejendom	25.653.000	25.703.000
Overførte resultat m.v.	<u>4.196.187</u>	<u>3.964.523</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>43.831.187</u>	<u>43.649.523</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>2.275.173</u>	<u>2.034.639</u>
Andre reserver	<u>2.275.173</u>	<u>2.034.639</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>46.106.360</u></b>	<b><u>45.684.162</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11. Gæld til realkreditinstitutter	50.293.416	50.509.160
Gæld til Nordea Bank	<u>508.759</u>	<u>505.685</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.802.175</u>	<u>51.014.845</u>
12. Mellemregning med andelshavere	717.387	3.851
13. Varme- og vandregnskab	74.339	95.033
Anden gæld	<u>33.062</u>	<u>79.601</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>824.788</u>	<u>178.485</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>51.626.963</u></b>	<b><u>51.193.330</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>97.733.323</u></b>	<b><u>96.877.492</u></b>
14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15. Nøgleoplysninger		
16. Beregning af andelsværdi		

NOTER

**Egenkapitaloppgørelse 31. december**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	<u>13.982.000</u>	<u>13.982.000</u>
	<u>13.982.000</u>	<u>13.982.000</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	25.703.000	25.603.000
Reserve for opskrivning af ejendom i året	- 50.000	100.000
	<u>25.653.000</u>	<u>25.703.000</u>
<b>Overførte resultat m.v.</b>		
Overførte overskud eller underskud	3.964.523	1.156.322
Dagsværdiregulering swap	0	3.507.654
Restandel af årets resultat	<u>231.664</u>	- 699.453
	<u>4.196.187</u>	<u>3.964.523</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>43.831.187</u></b>	<b><u>43.649.523</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	2.034.639	2.423.195
Overført fra overført resultat	450.045	300.030
Anvendt i året	- 209.511	- 688.586
	<u>2.275.173</u>	<u>2.034.639</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>46.106.360</u></b>	<b><u>45.684.162</u></b>

NOTER

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	2.093.813	2.093.813	2.093.811
Fællesudgifter	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
	<b><u>2.363.813</u></b>	<b><u>2.363.813</u></b>	<b><u>2.363.811</u></b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Gebyr ved salg af andele	11.000	3.000	6.288
Arbejdsdage	6.200	5.000	7.000
Ventelistegebyrer	2.000	1.500	2.000
Indbetalinger til vedligehold	300.030	300.030	300.030
Erstatnings p-licens	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>200</u>
	<b><u>319.230</u></b>	<b><u>309.530</u></b>	<b><u>315.518</u></b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	87.956	87.957	85.451
Forsikringer	<u>52.081</u>	<u>52.000</u>	<u>49.564</u>
	<b><u>140.037</u></b>	<b><u>139.957</u></b>	<b><u>135.015</u></b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug fællesarealer og elevator	37.729	55.000	111.371
Renovation	<u>151.752</u>	<u>150.000</u>	<u>147.805</u>
	<b><u>189.481</u></b>	<b><u>205.000</u></b>	<b><u>259.176</u></b>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Rengøring/arbejdsdag	4.550	4.000	4.247
Viceværtsservice	33.600	37.500	40.575
Fælles brandvej/arealer	552	500	4.375
Vinduespolering trappe/elevator	<u>4.290</u>	<u>5.000</u>	<u>4.237</u>
	<b><u>42.992</u></b>	<b><u>47.000</u></b>	<b><u>53.434</u></b>

NOTER

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u>	<u>2022</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Løbende vedligeholdelse	209.511	0	688.586
Gang og fællesarealer	17.106	12.000	13.452
Blomster	0	0	615
Vedligeholdelse, elevator	<u>6.467</u>	<u>0</u>	<u>17.583</u>
	<b><u>233.084</u></b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>720.236</u></b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	50.000	50.000	48.438
Udarbejdelse af årsrapport	3.125	9.000	6.250
Gebyr m.v.	8.456	8.000	6-834
Kontorartikler	696	731	4.174
Kontingenter	11.670	11.500	11.629
Generalforsamling og møder	4.026	4.000	4.483
Gaver og blomster	<u>315</u>	<u>500</u>	<u>558</u>
	<b><u>78.288</u></b>	<b><u>83.731</u></b>	<b><u>82.366</u></b>
<b>8. Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	7.750	7.750	7.750
Valuarvurdering	16.875	16.875	15.625
Telefonabonnement elevatorer	6.240	5.000	5.758
Serviceabonnement elevator	<u>9.738</u>	<u>10.000</u>	<u>9.092</u>
	<b><u>40.603</u></b>	<b><u>39.625</u></b>	<b><u>38.225</u></b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.837.876	1.632.000	426.742
Betaling vedrørende renteswap/loft	- 343.778		860.657
Renter, pengeinstitutter	31.482	8.000	17.117
Låneomlægning	0	0	153.360
Indfrielse swap	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.034.218</u>
	<b><u>1.525.580</u></b>	<b><u>1.640.000</u></b>	<b><u>2.492.094</u></b>

NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	69.897.000.	69.897.000
<b>Anskaffelsessum 31. december 2023</b>	<b><u>69.897.000</u></b>	<b><u>69.897.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar	25.703.000	25.603.000
Nedskrivninger i året	- 50.000	100.000
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>25.653.000</u></b>	<b><u>25.703.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31 december 2023</b>	<b><u>95.550.000</u></b>	<b><u>95.600.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>67.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31 december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Michael Stilling &amp; Stig Theilmann, EDC Poul Erik Bech den 12. februar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 95,55 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,5%.</p> <p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 69.897.000 kr.</p>		
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
	Kursværdi	
Nordea Kredit, kontantlån	10.058.438	10.293.416
Nordea Kredit, Cibor6 grøn	<u>40.066.800</u>	<u>40.000.000</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>50.125.238</u></b>	<b><u>50.293.416</u></b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>50.070.540</u>	<u>50.293.416</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>49.102.874</u>	<u>49.356.718</u>
<p>Kontantlån med fast rente på 3,2659%. Restløbetid 28,5 år Obligationslån med renteloft 1,25% frem til 31 december 2031. Restløbetid 28,5 år.</p>		
<b>12. Mellemlægning andelshavere</b>		
Vinduespolering	3.917	3.851
Handler	<u>713.470</u>	<u>0</u>
	<b><u>717.387</u></b>	<b><u>3.851</u></b>

## NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>13. Varme- og vandregnskab</b>		
Indgået varme	178.275	172.400
Varmeværk	- 151.348	- 117.398
Indgået vand	92.750	90.250
Vandomkostninger	- 54.546	- 61.959
Afsluttet varme/vand	<u>9.208</u>	<u>11.740</u>
	<b><u>74.339</u></b>	<b><u>95.033</u></b>

### 14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.293 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 95.550 t.kr.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### 15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Støberiet anvendes andelsindskuddene som Fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævende nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:



NØGLEOPLYSNINGER

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31.12.2023
--	------------

<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>		
<b>B</b>		Antal	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	50 stk.	4.702 m2
B2	Erhvervsandele	-	-
B3	Boliglejemål	-	-
B4	Erhvervslejemål	-	-
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	-	-
B6	I alt	50 stk.	4.702 m2

<b>C</b>	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	
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelses år				2005
D2	Ejendommens opførelses år				2005

<b>E</b>		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	Pengeinstitut- og realkreditlån er personligt og pro rata efter andel i formuen (vedtægterne § 5 stk. 2).	

<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1.juli 2020			X
			Kr.	Gennemsnit kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		95.550.000	20.321
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.275.173	484
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,4

NØGLEOPLYSNINGER

<b>G</b>		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>2</b>	<b>Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>		
<b>H</b>		Gennemsnit kr. pr. andels-m2 pr. år	
H1	Boligafgift	445	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	

<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	78	-231	100

<b>K</b>		Gennemsnit kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	9.322
K2	Gæld – omsætningsaktiver	10.515
K3	Teknisk andelsværdi	19.837
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	Ja

<b>3</b>	<b>Byggeteknik og vedligeholdelse</b>			
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr. pr. m <sup>2</sup> )	93	153	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	93	153	50

<b>4</b>	<b>Finansielle forhold</b>	
<b>P</b>		%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47

<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	95	70	46

NOTER

**16. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	43.831.187
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	50.293.416
- Prioritetsgæld, kursværdi	<u>50.125.238</u>
	<u>43.999.365</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>13.982.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,1469</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning vedtaget på generalforsamlingen 23.03.2023 er **3,1817**.

NOTER

16 Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-		Andelsværdi	Andelsværdi
	type (kr.)	Indskud i alt	pr. andelstype (kr.)	inkl. indskud (kr.)
2	206.000	412.000	648.253	1.296.505
6	220.000	1.320.000	692.309	4.153.852
2	242.000	484.000	761.540	1.523.079
2	244.000	488.000	767.833	1.535.667
1	251.000	251.000	789.861	789.861
6	258.000	1.548.000	811.889	4.871.336
6	260.000	1.560.000	818.183	4.909.098
3	268.000	804.000	843.358	2.530.074
1	283.000	283.000	890.561	890.561
1	284.000	284.000	893.708	893.708
1	286.000	286.000	900.001	900.001
1	287.000	287.000	903.148	903.148
3	301.000	903.000	947.204	2.841.613
3	303.000	909.000	953.498	2.860.494
3	304.000	912.000	956.645	2.869.934
3	307.000	921.000	966.085	2.898.256
1	315.000	315.000	991.260	991.260
1	353.000	353.000	1.110.841	1.110.841
1	369.000	369.000	1.161.191	1.161.191
1	423.000	423.000	1.331.121	1.331.121
1	429.000	429.000	1.350.002	1.350.002
1	441.000	441.000	1.387.764	1.387.764
<b>50</b>		<b>13.982.000</b>		<b>43.999.365</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af Foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i 18 måneder.