

# Andelsboligforeningen

## Rørmosen II

### Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	17

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Rørmosen II  
CVR-nr. 36 09 64 89

### Adresse

Rørmosevej 35 - 63  
Rørmose Parkvej 22 - 40  
3520 Farum

### Bestyrelse

Malthe Schultz Petersen (Formand)  
Peter Larsen (Næstformand)  
Anders Thøgersen (Kasserer)  
Annette Fisker Jensen  
Henrik Priegel

### Bogholderi

la CUENTA  
v/Lill Beck-Hansen

### Revisor

Grant Thornton  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **Rørmosen II**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, 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.

København, den 28. februar 2024

### Bestyrelse

---

Malthe Schultz Petersen

---

Peter Larsen

---

Anders Thøgersen

---

Annette Fisker Jensen

---

Henrik Priegel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rørmosen II

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørmosen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med 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 revisorerets 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.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges 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.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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.

København, den 28. februar 2024

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 30140

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rørmosen II for 2023 er aflagt i overensstemmelse 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.

Den anvendte 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

### **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), renter af bankgæld og kreditter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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, 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) indregnes 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).



## **Anvendt regnskabspraksis**

”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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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 låneoptagelse 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 pantebrevsrestgæld.

### **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.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	2023 budget	2022
	Boligafgifter	1.760.892	1.760.892	1.817.007
	Ventelistegebyr	3.400	3.000	2.400
	Påkravsgebyrer	379	0	286
		<u>1.764.671</u>	<u>1.763.892</u>	<u>1.819.693</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	271.693	271.693	271.693
	Renovation	96.169	96.169	70.446
2	Forsikringer og abonnementer	92.652	100.000	96.327
3	Administrations- og foreningsomkostninger	71.683	94.000	80.982
4	Vedligeholdelse, løbende	65.901	115.000	108.754
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	518.439
		<u>598.098</u>	<u>676.862</u>	<u>1.146.641</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.166.573	1.087.030	673.052
6	Finansielle omkostninger	-412.323	-415.000	-424.195
	<b>Årets resultat</b>	<u>754.250</u>	<u>672.030</u>	<u>248.857</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	81.600	81.600	81.600
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-518.439
	Overført restandel af årets resultat	672.650	590.430	685.696
	Disponeret i alt	<u>754.250</u>	<u>672.030</u>	<u>248.857</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	754.250	672.030	248.857
	Betalte prioritetsafdrag	-427.315	-420.000	-418.597
		<u>326.935</u>	<u>252.030</u>	<u>-169.740</u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 7kg Farum By m.fl.		
7	Dagsværdi pr. 31. december 2023	<u>66.800.000</u>	<u>67.020.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>66.800.000</u>	<u>67.020.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
8	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.393.046</u>	<u>1.065.187</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.393.046</u>	<u>1.065.187</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>68.193.046</u>	<u>68.085.187</u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Andelsindskud	7.651.817	7.651.817
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	16.300.000	16.520.000
	Overført resultat mv.	12.700.817	11.655.391
		<u>36.652.634</u>	<u>35.827.208</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserve for imødegåelse af kursudsving i prioritetsgæld	1.935.471	2.308.247
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	693.031	611.431
	<b>Andre reserver</b>	<u>2.628.502</u>	<u>2.919.678</u>
	<b>Egenkapital</b>	<u>39.281.136</u>	<u>38.746.886</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Prioritetsgæld	13.504.586	13.940.901
9	Handelsbanken, prioritetslån	14.948.000	14.948.000
		<u>28.452.586</u>	<u>28.888.901</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet andel af langfristet gæld	436.000	427.000
10	Øvrig gæld	23.324	22.400
		<u>459.324</u>	<u>449.400</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>28.911.910</u>	<u>29.338.301</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>68.193.046</u>	<u>68.085.187</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
11	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>		
12	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Boliger	7.651.817	7.651.817
	<u>7.651.817</u>	<u>7.651.817</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	16.520.000	16.275.000
Årets opskrivning	0	245.000
Årets nedskrivning	-220.000	0
	<u>16.300.000</u>	<u>16.520.000</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	11.655.391	13.277.942
Reserve for imødegåelse af kursudsving i prioritetsgæld	372.776	-2.308.247
Overført restandel af årets resultat	672.650	685.696
	<u>12.700.817</u>	<u>11.655.391</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>36.652.634</u>	<u>35.827.208</u>
<b>Reserve for imødegåelse af kursudsving i prioritetsgæld</b>		
Reserve primo	2.308.247	0
Årets hensættelse	0	2.308.247
Anvendt af årets hensættelse	-372.776	0
	<u>1.935.471</u>	<u>2.308.247</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo primo	611.431	1.048.270
Årets hensættelse	81.600	81.600
Anvendt af årets hensættelse	0	-518.439
	<u>693.031</u>	<u>611.431</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>2.628.502</u>	<u>2.919.678</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>39.281.136</u>	<u>38.746.886</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	50.500.000
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	66.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	41.000.000

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** **39.281.136**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -2.628.502

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	66.800.000	
Bogført værdi	<u>-66.800.000</u>	<u>0</u>
		36.652.634

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	28.888.586	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-26.953.115</u>	<u>1.935.471</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** **38.588.105**

Andelshavernes indskud 7.651.817

Andelskroneværdi pr. 31. december 2023 pr. m<sup>2</sup> 5,04

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af valuar Cera. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,10% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	5,04
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	4,98
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	4,85
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	4,69

### Andelsværdi pr. andel

Boligtype A3 (106 m <sup>2</sup> ) oprindelig indskud kr. 290.219	<b>1.463.574</b>
Boligtype A1 + A2 (110 m <sup>2</sup> ) oprindelig indskud kr. 312.239	<b>1.574.621</b>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
<b>2.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	42.652	50.000	46.327
	Grundejerforeningskontingent	50.000	50.000	50.000
		<u>92.652</u>	<u>100.000</u>	<u>96.327</u>
<b>3.</b>	<b>Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
	Revision og regnskab	20.500	20.000	20.000
	Bogholderiassistance	8.915	15.000	11.835
	Kontorartikler, internet mv.	648	5.000	509
	Gebyrer mv.	2.250	1.500	2.994
	Administrationsomkostninger	<u>32.313</u>	<u>41.500</u>	<u>35.338</u>
	Sommerfest	10.990	15.000	14.449
	Valuarvurdering	14.450	20.000	14.450
	Abonnement ABF	7.070	7.500	6.820
	Generalforsamling og møder	6.860	10.000	9.925
	Foreningsomkostninger	<u>39.370</u>	<u>52.500</u>	<u>45.644</u>
	I alt	<u>71.683</u>	<u>94.000</u>	<u>80.982</u>
<b>4.</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Eftersyn og vedligeholdelse gasfyr	34.269	50.000	35.216
	Hjertestarter	0	0	49.719
	Øvrig vedligeholdelse	25.450	50.000	23.819
	Andre småartikler	6.182	15.000	
		<u>65.901</u>	<u>115.000</u>	<u>108.754</u>
<b>5.</b>	<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
	Maling			518.439
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>518.439</u>
<b>6.</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	376.057	379.000	387.222
	Renteudgifter, Handelsbanken prioritet	36.266	36.000	36.373
	Renteudgifter, Nordea bank	0	0	600
		<u>412.323</u>	<u>415.000</u>	<u>424.195</u>



## Noter til årsrapporten

### 7. Ejendommen matr. nr. 7kg Farum By m.fl., dagsværdi pr. 31. december 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	50.500.000	0	0	50.500.000
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.500.000</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	16.520.000
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	-220.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.300.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>50.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66.800.000</b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 8. november 2023 af ejendomsmægler og valuar Cera v/John Munch. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 41.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 66.800.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,10% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
Lejeindtægt efter markedsleje	1.375 kr./m <sup>2</sup>

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 7,2 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 1,8 mio.

Dagsværdiberegningen 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. 50.500.000.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>8. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, driftskonto	1.369.496	1.047.370
Nordea, salgskonto	5	5
Handelsbanken, driftskonto	23.545	17.812
	<u>1.393.046</u>	<u>1.065.187</u>

## Noter til årsrapporten

### 9. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations-</u>		<u>Kursværdi</u>
		<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	
1 Nordea, 2,066734% kont.lån	13.940.586	14.047.147	87,9850	12.359.382
2 Handelsbanken, prioritetslån	14.948.000	0	97,6300	14.593.732
	<u>28.888.586</u>	<u>14.047.147</u>		<u>26.953.115</u>

  

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritetsgæld</u>
1 Nordea, 2,066734% kont.lån	376.057	427.315	436.000
2 Handelsbanken, prioritetslån	36.273	0	0
	<u>412.330</u>	<u>427.315</u>	<u>436.000</u>

  

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>
1 Nordea, 2,066734% kont.lån	24,75 år	-	-
2 Handelsbanken, prioritetslån	15,75 år	5,75 år	1/10-2024

  

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>10. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	20.500	20.000
Forudbetalt boligafgift	0	379
Bogholder	2.824	2.021
	<u>23.324</u>	<u>22.400</u>

### 11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for medlemværende med realkreditinstitut kr. 28.888.586, er der stillet sikkerhed for kr. 33.598.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 66.800.000.

Til sikkerhed for medlemværende med Grundejerforeningen Rørmose Park er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 7kg Farum By m.fl., kr. 6.000.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 12 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
<b>B1</b> Andelsboliger	2.722	2.722	25	2.722
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>2.722</u>	<u>2.722</u>	<u>25</u>	<u>2.722</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>B6</b> I alt	<u>2.722</u>	<u>2.722</u>	<u>25</u>	<u>2.722</u>

<b>Fordelingstal</b>	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
<b>C3</b>				

<b>D1</b> Foreningens stiftelsesår	2004
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår	2005

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
<b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

**F1 Anvendt vurderingsprincip** Valuarvurdering

**F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020** Nej

	<b>Kr.</b>	<b>Gns.kr.pr.kvm</b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.800.000	24.541
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	2.628.502	966

**F4** Reserver i procent af ejendomsværdi 3,93%

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 12 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	
		<b>kr. / kvm</b>	
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	647	647
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	65.901	5%
	Øvrige omkostninger	532.197	37%
	Finansielle poster, netto	412.323	29%
	Afdrag	427.315	30%
	I alt	<u>1.437.736</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100%</u>
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>66</u>	<u>91</u>
			<b>I år</b>
			<u>277</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr.pr.kvm andel</b>	<b>Kr.pr.kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	15.062	15.062
	Valuarvurdering	24.541	24.541
	Anskaffelsessum (kostpris)	18.553	18.553
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	14.176	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.110	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	24.286	
	Reserver uden for andelsværdi	966	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	38	40
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>233</u>	<u>190</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>271</u>	<u>230</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		57%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>151</u>	<u>154</u>
			<b>I år</b>
			<u>157</u>