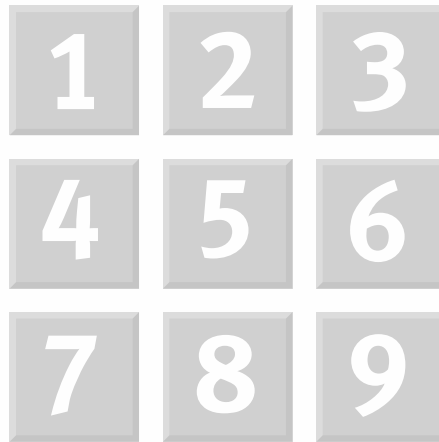


**Andelsboligforeningen Tomsvænget
CVR. NR. 27 11 21 45**

**Tomsvej 1-26
3400 Hillerød**



**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 - 31. december 2023**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2024

Dirigent



DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Tomsvænget Tomsvej 1-26 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 27 11 21 45 Hjemsted: Hillerød Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Vagn Nielsen, formand Joan Johansson Ole Eriksen Holger Menne Christiansen Per Henriksen
Revision	Døssing og Partnere P/S Roskildevej 12 A 3400 Hillerød

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Tomsvænget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 7. marts 2024

Bestyrelse:

John Vagn Nielsen
Formand

Joan Johansson

Ole Eriksen

Holger Menne Christiansen

Per Henriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tomsvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tomsvænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

Hillerød, den 7. marts 2024

Døssing og Partnere P/S
CVR-nr. 42491748

Jeanette Vetlov
Registreret revisor
MNE-nr. mne17153

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tomsvænget for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, eventuelt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af eventuel bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af "Årets resultat", der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse).

"Kursregulering basisværdi Swap" indeholder basisværdien af renteswap.

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. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit består af et variabelt obligationslån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden ultimo året.

Specificerede oplysninger vedrørende prioritetsgæld er oplyst i note 13 i regnskabet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Aftalen udløber d. 30. december 2026. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023	2022
Boligafgift og fællesudgifter.....		2.340.576	2.270.076
Øvrige indtægter.....	1	129.500	135.850
INDTÆGTER.....		2.470.076	2.405.926
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-263.084	-258.235
Forbrugsafgifter.....	3	-94.144	-126.584
Vedligeholdelse løbende.....	4	-381.977	-605.901
Administrationsomkostninger.....	5	-65.045	-57.887
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	-50.962	-58.417
OMKOSTNINGER.....		-855.212	-1.107.024
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.614.864	1.298.902
Andre finansielle indtægter.....	7	5.354	0
Finansielle omkostninger.....	8	-1.608.615	-1.589.526
Finansielle poster.....		-1.603.261	-1.589.526
ÅRETS RESULTAT.....		11.603	-290.624
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		120.000	120.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-103.694	-454.482
Overført restandel af årets resultat.....		-4.703	43.858
DISPONERET I ALT.....		11.603	-290.624
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat.....		11.603	-290.624
LIKVIDITETSRESULTAT.....		11.603	-290.624

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023	2022
Grunde og bygninger.....		38.473.425	38.473.425
Materielle anlægsaktiver.....	9	38.473.425	38.473.425
ANLÆGSAKTIVER.....		38.473.425	38.473.425
Varmeregnskab.....	10	11.256	21.057
Tilgodehavender.....		11.256	21.057
Likvide beholdninger.....	12	858.572	794.329
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		869.828	815.386
AKTIVER.....		39.343.253	39.288.811

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023	2022
Andelskapital.....		7.672.999	7.672.999
Overført resultat mv.....		-1.038.107	-774.126
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		6.634.892	6.898.873
Reserve til vedligeholdelse af ejendom.....		358.601	342.295
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		358.601	342.295
ANDRE RESERVER.....		358.601	342.295
EGENKAPITAL.....		6.993.493	7.241.168
Prioritetsgæld.....	13	30.550.000	30.550.000
Basisværdi renteswap.....		1.722.116	1.462.839
Langfristede gældsforpligtelser.....		32.272.116	32.012.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14	22.399	0
Anden gæld.....	15	19.000	23.000
Vandregnskab.....	11	36.245	11.804
Kortfristede gældsforpligtelser.....		77.644	34.804
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.349.760	32.047.643
PASSIVER.....		39.343.253	39.288.811
Eventualforpligtelser	16		
Hæftelser	17		
Garantiforpligtelser	18		
Forsikringsforhold	19		
Andelsværdier	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023	2022
Andelskapital		
Primo.....	7.672.999	7.672.999
	7.672.999	7.672.999
Overført resultat mv.		
Overført tidligere år.....	688.712	644.854
Årets resultat.....	-4.703	43.859
Kursregulering basisværdi SWAP.....	-1.722.116	-1.462.839
	-1.038.107	-774.126
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	6.634.892	6.898.873
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	342.295	676.777
Henlagt af årets overskud.....	120.000	120.000
Årets afgang.....	-103.694	-454.482
	358.601	342.295
Andre reserver (ikke bunden).....	358.601	342.295
ANDRE RESERVER.....	358.601	342.295
EGENKAPITAL.....	6.993.493	7.241.168

NOTER

	2023	2022	Note
	2023	2022	
Øvrige indtægter			1
Ventelistegebyrer.....	7.600	8.000	
Udlejning af fælleshus.....	1.900	2.850	
Vedligeholdelsesfond.....	120.000	120.000	
Øvrige indtægter.....	0	5.000	
	129.500	135.850	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	229.048	229.048	
Forsikringer.....	34.036	29.187	
	263.084	258.235	
Forbrugsafgifter			3
El.....	17.875	56.039	
Varme og vand fælleslokaler.....	9.979	9.996	
Renovation.....	66.290	60.549	
	94.144	126.584	
Vedligeholdelse løbende			4
Lejligheder.....	110.037	3.751	
Bygninger.....	7.231	476.443	
Fællesanlæg.....	264.438	123.567	
Fælleshus.....	271	2.140	
	381.977	605.901	
	2023	2022	
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	11.110	10.079	
Revisorhonorar.....	31.500	27.750	
Kontorartikler.....	3.757	2.173	
Gebyrer.....	1.232	1.068	
Honorar vand og varme.....	17.446	15.789	
Mindre anskaffelser.....	0	1.028	
	65.045	57.887	

NOTER

	2023	2022	Note
Øvrige foreningsomkostninger			6
Elevatorabb./TDC.....	38.128	42.281	
Gaver m.m.....	1.745	1.513	
Generalforsamling m.v.....	5.289	9.073	
Kontingent ABF.....	5.800	5.550	
	50.962	58.417	
Andre finansielle indtægter			7
Renteindtægter bank.....	5.354	0	
	5.354	0	
Finansielle omkostninger			8
Renteomkostninger bank.....	0	5.244	
Prioritetsgæld.....	1.232.273	272.338	
Renteomkostninger SWAP.....	376.342	1.311.944	
	1.608.615	1.589.526	
Materielle anlægsaktiver			9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		38.362.000	
Overfinansiering.....		27.999	
Forbedring garage 2003.....		50.163	
Forbedring vinduer 2003.....		33.263	
Kostpris 31. december 2023.....		38.473.425	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		38.473.425	
Ejendommen er indregnet til kostpris, med tillæg af efterfølgende forbedringer.			
Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 40.500.000.			
Heraf grundværdi kr. 12.095.900.			
Ejendommens samlede beboelsesareal udgør 2.335 kvm., fordelt på 25 andelsboliger.			
Der er foretaget energimærkning den 20/11-2020.			
	2023	2022	
Varmeregnskab			10
Indbetalt aconto andelshavere.....	-248.090	-230.920	
Betalt aconto varme.....	253.036	251.977	
Tilgodehavende Fjernvarme.....	6.310	0	
	11.256	21.057	

NOTER

	2023	2022	Note			
Vandregnskab			11			
Indbetalt aconto vand andelshavere.....	126.120	119.520				
Betalt aconto vand.....	-89.875	-107.716				
	36.245	11.804				
Likvide beholdninger			12			
Nykredit 3147198.....	293.167	245.746				
Nykredit 7031763.....	199.820	199.101				
Nykredit 1458986.....	365.585	349.482				
	858.572	794.329				
Prioritetsgæld			13			
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit realkredit.....	19	30.550.000	0	1.232.273	30.550.000	30.632.485
		30.550.000	0	1.232.273	30.550.000	30.632.485
				2023	2022	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				30.550.000	30.550.000	
				30.550.000	30.550.000	
Informationer om indregnede lån						
Nykredit Variabel Obligationslån: Hovedstol: kr. 30.550.000. Afdragsfrit. Rente, SWAP: 4,5%						
Foreningen har indgået finansiel aftale med Nykredit Bank A/S om renteswap tilknyttet lån i Nykredit Realkredit A/S på kr. 30.550.000. Såfremt foreningen skulle indfri aftalen pr. 31. december 2023 ville dette medføre et værditab på kr. 1.722.116. Aftalen udløber den 30. december 2026.						
Leverandører af varer og tjenesteydelser						14
Kreditorer.....				22.399	0	
				22.399	0	
Anden gæld						15
Salg af lejligheder.....				0	4.000	
Afsat revisorhonorar.....				19.000	19.000	
				19.000	23.000	

NOTER

	Note				
Eventualforpligtelser	16				
<p>Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 4.167.267,09 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.</p>					
Hæftelser	17				
<p>Der er tinglyst Realkreditpantebrev pr. 31/12-2023 i ejendommen på kr. 30.550.000 overfor Nykredit Realkredit A/S, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12-2023 kr. 30.550.000.</p> <p>Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen. Realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.</p>					
Garantiforpligtelser	18				
<p>Foreningen har ikke påtaget sig garantiforpligtelser.</p>					
Forsikringsforhold	19				
<p>Foreningen har i henhold til vedtægternes § 30 stk. 5, tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækning på kr. 2.000.000, samt besvigelsesforsikring med en dækning på kr. 500.000.</p>					
Andelsværdier	20				
<p>Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2c, offentlig ejendomsvurdering, samt vedtægternes § 14.</p> <p>Basisværdien af renteswap indgår i beregning af andelens værdi ved opgørelse efter § 5 stk. 2b og 2c efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Basisværdien opgøres hver måned, og såfremt der fremkommer væsentlige ændringer i markedsværdien, reguleres andelens værdi herefter ved salg.</p> <p>Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ud fra det samlede andelsindskud på kr. 7.672.999.</p> <table><tbody><tr><td>Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31. december 2023</td><td style="text-align: right;">1.118</td></tr><tr><td>Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 18. april 2023</td><td style="text-align: right;">1,160</td></tr></tbody></table>		Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31. december 2023	1.118	Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 18. april 2023	1,160
Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31. december 2023	1.118				
Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 18. april 2023	1,160				

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022		31-12-2021	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR	Areal m ²	BBR	Areal m ²
B1	Andelsboliger	25	2.335	2.335	2.335	2.335
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	7	420	420	420	420
B6	I alt	32	2.755	2.755	2.755	2.755

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Der er pr. 31/12 2023 ingen hæftelser udover tinglystprioritetsgæld jf note 13.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.500.000		14.701
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	358.601		130
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	

NOTER

Note

21

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	1.054
H2	0
H3	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	19	-124	5

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	3.674
K2	13.482
K3	17.156

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	104	60	139
M2	0	160	0
M3	104	220	139

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	16 %
---	--	------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	0	0	0

NOTER

		Note
Andelsværdiberegning		22
I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.634.893.		
For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:		
1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	38.473.425	
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget	
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	40.500.000	
Andelsværdiberegning (fortsat)		22
Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:		
Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....	6.634.893	
Anskaffelsesprisen.....	38.473.425	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>38.473.425</u>	0
Renteswaps, dagsværdi.....	1.722.116	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån.	<u>0</u>	1.722.116
Beregnet egenkapital pr. 31. december 2023 til opgørelse af andelskronen.....	<u>8.357.009</u>	8.357.009
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>7.672.999</u>	1,0891

NOTER

Note

Note

22

Andelsværdiberegning (fortsat)

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....		6.634.893
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019..	40.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>38.473.425</u>	2.026.575
Bogført værdi prioritetsgæld.....	30.550.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>30.632.485</u>	-82.485
Beregnet egenkapital pr. 31. december 2023 til opgørelse af andelskronen.....		8.578.983
	<u>8.578.983</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	7.672.999	1,1181

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 1,1181.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Tomsvej 1 (83,3 m2).....	263.453	294.560
Tomsvej 2 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 3 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 4 (76,6 m2).....	242.263	270.868
Tomsvej 6 (83,3 m2).....	263.453	294.560
Tomsvej 7 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 8 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 9 (76,6 m2).....	242.263	270.868
Tomsvej 10 (83,3 m2).....	263.453	294.560
Tomsvej 11 (83,3 m2).....	263.453	294.560
Tomsvej 12 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 13 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 14 (110 m2).....	360.547	403.118
Tomsvej 15 (83,3 m2).....	263.453	294.560
Tomsvej 16 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 17 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 18 (110 m2).....	360.547	403.118
Tomsvej 19 (110 m2).....	360.547	403.118
Tomsvej 20 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 21 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 22 (110 m2).....	360.547	403.118
Tomsvej 23 (110 m2).....	360.547	403.118
Tomsvej 24 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 25 (97,7 m2).....	308.994	345.478
Tomsvej 26 (110 m2).....	360.547	403.118
	7.673.001	8.578.985

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Vagn Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: b0d671f9-5669-4868-ae39-e7c5d5048bae

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-03-14 13:10:22 UTC



Holger Menne Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0c475c6e-e233-4c6d-b9b1-78eb031cbcd

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-03-14 13:31:38 UTC



Per Milner Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e7357c04-1bdf-443e-9d49-81f71c69272a

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-03-14 15:03:21 UTC



Joan Neumers Johansson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 057d3974-f4d0-4e8d-b649-8f54e253e6b3

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-03-15 09:12:56 UTC



Ole Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c5e244eb-4e54-4250-8044-e2183d7d8d49

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-15 15:06:52 UTC



Jeanette Vetlov

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 5f1625e0-9857-44e5-ba9a-c3bee46aa268

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-16 07:53:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 24F15-D6KHZ-3TC6Z-8EDEU-MC507-EDX4D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**