

# Andelsboligforeningen

## ABF Jystrup Savværk

4174 Jystrup Midtsjælland

### Årsrapport 2023

CVR-nr. 32 75 52 59

Vedtaget på foreningens generalforsamling den 7/4 2024

Dirigent:

På efterfølgende sider 2-18 følger årsrapport for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk, 4174 Jystrup Midtsjælland, bestående af:

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisorspåtegning påtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023	10 - 11
Balance pr. 31/12 2023	12- 14
Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi	15 - 17
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	18 - 19

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk.

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 den finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jystrup Midtsjælland, den 21/3 2024

Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Bo Johannes Thiesen

\_\_\_\_\_  
Søren Bøgelund Jensen

\_\_\_\_\_  
Pernille Bech

\_\_\_\_\_  
Camilla Aabel

\_\_\_\_\_  
Andreas Roed Otte

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- 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 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 regnskabsprincipper 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 konklusion 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 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.

Skanderborg, den 21/3 2024

**Revisions-Partner**

**CVR nr.69 30 52 10**

---

Henrik Hedegaard Kastbjerg

Registreret revisor

MNE 34442

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen ABF Jystrup Savværk 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Erhvervsstyrelsen har udsendt "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger". Der er tale om en gennemgribende opdatering af den tidligere vejledning. Vejledningen præciserer, at en forening kan værdiansætte ejendommen i årsregnskabs balance til kostpris eller til dagsværdi. Derudover er det præciseret, at den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anvendes som værdiansættelsesmetode i årsregnskabet, hverken som princip i sig selv eller som udtryk for dagsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering afskaffes for erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger fra 2023. Andelsboligforeninger, som har værdiansat ejendommen til dagsværdi i årsregnskabs balance, kan vælge at ændre princip, så ejendommen fremadrettet værdiansættes til kostpris.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

## Balancen

### Ejendom

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

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

Der afskrives ikke på ejendommene.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overførte resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse 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.

### Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. 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 renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Øvrige noter**

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

#### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 6, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for 1/1 2023 - 31/12 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Husleje	2.080.501	2.077.794
Resultat madordning	-25.705	22.506
Resultat vaskeordning	-394	980
Diverse indtægter	727	0
Indtægt el	-1.406	9.526
<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.053.723</u>	<u>2.110.806</u>
Ejendomsskat	-108.204	-105.860
Affaldstakst	-60.367	-43.216
Kloakafgift	-128.785	-120.802
Vand retur tidligere år	0	0
Forsikringer	-35.302	-32.495
Naturgas	-257.675	-237.296
Fælles el	-51.536	-165.874
Vand	-45.371	-53.439
Affald	-3.036	-6.457
Have	-11.687	-8.774
Køkken	-7.356	-13.387
Rengøring	-29.220	-35.581
Børn	-4.913	-16.109
S-rum	-8.571	-5.039
Event	-4.833	-977
<b>Ejendomsomkostninger</b>	<u>-756.856</u>	<u>-845.306</u>
Vedligeholdelse, fællesarealer	0	0
Heraf dækket af hensættelser	0	0
Service og rep. Af installationer	-37.119	-28.051
Vedligeholdelsesgruppe	-65.768	-15.939
Ekstern vedligeholdelse	-31.112	-54.893
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	0	0
Heraf dækket af hensættelser	0	0
<b>Vedligeholdelsesomkostninger</b>	<u>-133.999</u>	<u>-98.883</u>

## Resultatopgørelse for 1/1 2023 - 31/12 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kontorartikler	-6.156	-3.789
Gebyr	-5.493	-3.928
ABF, bestyrelsesansvarforsikring	-5.692	-5.482
Revisor	-25.000	-25.000
Bofællesskab.dk	-1.000	-1.000
Fælles telefon og internet	-9.189	-8.547
Særarrangementer	-1.146	-3.982
Hyttetur	-10.156	-9.944
Diverse	-29.860	-6.167
<b>Administrationsomkostninger</b>	<u>-93.692</u>	<u>-67.839</u>
Årsprojekter (Akustikforbedring i spiserum)	0	0
<b>Årsprojekter i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<u>-984.547</u>	<u>-1.012.028</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u><b>1.069.176</b></u>	<u><b>1.098.778</b></u>
Renteindtægt, bankindestående	4.068	0
Negative renter	0	-10.037
Realkreditlån, Nykredit kr. 5.745.000	-234.235	-65.658
Realkreditlån, Nykredit kr. 6.230.000	-151.746	-40.801
Renteswap, Nykredit	-167.198	-481.623
Afdrag til kreditforeninger	-157.635	-203.924
<b>Finansielle poster i alt</b>	<u>-706.746</u>	<u>-802.043</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>362.430</b></u>	<u><b>296.735</b></u>
Årets resultat foreslås fordelt således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendon	112.000	92.635
Overført til "Maskinkonto"	45.000	45.000
Overført til "Ad hoc projekter"	205.430	159.100
Overført til reservefond	0	0
<b>Årets resultat</b>	<u><b>362.430</b></u>	<u><b>296.735</b></u>

## Balance pr. 31/12 2023

### Aktiver

Note	31/12 2023	31/12 2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
1	Ejendommen beliggende Skjoldenæsvej 36, 4174 Jystrup Midtsjælland	
	20.218.289	20.218.289
	20.218.289	20.218.289
	<b>20.218.289</b>	<b>20.218.289</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	11.900	0
	166.400	83.174
	178.300	83.174
<b>Likvide beholdninger</b>		
	1.293.783	1.112.596
	749.464	643.668
	2.043.247	1.756.264
	<b>2.221.547</b>	<b>1.839.438</b>
	<b>22.439.836</b>	<b>22.057.727</b>

## Balance pr. 31/12 2023

Passiver		
Note	31/12 2023	31/12 2022
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud, boliger	4.406.514	4.406.514
Andelsindskud i alt	4.406.514	4.406.514
<b>Reservefond</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom	320.571	320.571
Reserve ejendom i alt	320.571	320.571
Overført resultat, primo	-1.818.459	-2.661.017
Ændring værdi renteswap	-555.663	4.413.633
Betalt afdrag til realkreditlån	157.635	203.925
Hensat til renteswap	722.564	-3.775.000
Periodens resultat	0	0
Reservefond i alt	-1.493.923	-1.818.459
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	3.233.162	2.908.626
<b>Andre reserver til imødegåelse af evt. værditab renteswap</b>		
Primo	6.122.564	2.347.564
Års ændring	-722.564	3.775.000
Andre reserver til evt. værditab renteswap i	5.400.000	6.122.564
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	803.172	959.461
Reserve for maskiner	234.764	259.691
Reserve lounge i orangeriet	1.387	1.387
Reserve til kontor	2.463	17.260
Reserve syrum	4.523	4.523
Reserve træningsrum	-1.965	4.151
Reserve til stole i fælleshuset	25.072	75.000
Reserve til trampolin	26.000	26.000
Reserve til fugleredegyng	2.320	25.000
Reserve, stof til eftertanke	15.000	15.000
Reserve til udsmyning af pudrummet	7.000	7.000
Reserve til havemøbler	-1.997	12.000
Reserve til endnu ikke godkendte årsprojekt	243.630	38.200
Reserveret til vedligeholdelse i alt	1.361.369	1.444.673
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.994.531</b>	<b>10.475.863</b>

## Balance pr. 31/12 2023

### Passiver

Note	31/12 2023	31/12 2022
<b>Gæld</b>		
<b>3 Langfristet gæld</b>		
Realkreditlån, Nykredit kr. 5.745.000	5.745.000	5.745.000
Realkreditlån, Nykredit kr. 6.230.000	3.496.039	3.653.674
Renteswap, Nykredit	2.422.250	1.866.587
Langfristet gæld i alt	<u>11.663.289</u>	<u>11.265.261</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.462	15.397
Nykredit knt. 0248481	0	14
Nykredit knt. 2169074	0	32
Skyldig revisor	25.000	25.000
Mellemregning med andelshavere	426.918	21.948
Deposita	262.636	254.212
Kortfristet gæld i alt	<u>782.016</u>	<u>316.603</u>
<b>Gæld i alt</b>	<u><b>12.445.305</b></u>	<u><b>11.581.864</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>22.439.836</b></u>	<u><b>22.057.727</b></u>

### 4 Nøgleoplysninger

## Noter til årsrapporten

### Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til offentlig ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2021 kr. 29.500.000.

### Note 2 - Egenkapital

#### Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsværdi

Egenkapital jf. regnskabet	3.233.162
Regulering ejendom til offentlig ejendomsvurdering	9.281.711
Regulering til kursværdi på realkreditlån	104.714
Egenkapital til beregning af andelsværdi	<b>12.619.587</b>

Stigning i basisandel 2,863848

Bolig	Fordeling	Basispris pr. kvm.	Basisandel	Værdi pr. 2023
1	72,4	2.624,80	190.035,52	544.233
3	95,6	2.624,80	250.930,88	718.628
5	105,9	2.624,80	277.966,32	796.053
6	91,9	2.624,80	241.219,12	690.815
7	56,4	2.624,80	148.038,72	423.960
8	56,4	2.624,80	148.038,72	423.960
9	82,3	2.624,80	216.021,04	618.651
10	82,3	2.624,80	216.021,04	618.651
11	82,3	2.624,80	216.021,04	618.651
12	68,6	2.624,80	180.061,28	515.668
13	68,6	2.624,80	180.061,28	515.668
14	82,3	2.624,80	216.021,04	618.651
15	82,3	2.624,80	216.021,04	618.651
16	82,3	2.624,80	216.021,04	618.651
17	82,3	2.624,80	216.021,04	618.651
18	59,4	2.624,80	155.913,12	446.511
19	56,4	2.624,80	148.038,72	423.960
20	91,9	2.624,80	241.219,12	690.815
21	108,9	2.624,80	285.840,72	818.604
23	94,9	2.624,80	249.093,52	713.366
25	75,4	2.624,80	197.909,92	566.784
<b>Total</b>	<b>1678,8</b>	<b>55.120,80</b>	<b>4.406.514,24</b>	<b>12.619.587,00</b>

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 3,38%



## Noter til årsrapporten

### Note 2 - Egenkapital forsat

For det følgende år skønnes det, at andelsbevisets værdi vil ændre sig med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden.

Egenkapital pr. 31/12 2023	12.619.587
Forventet fald i restgæld	154.000
Hensat til renteswap	-154.000
Budgetteret resultat	0
	<hr/>
	12.619.587
	<hr/>
Samlet forventet stigning til fordeling	0
	<hr/>
Stigning i procent	0,00%
	<hr/>

## Noter til årsrapporten

### Note 3 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, variabel rente Oprindeligt kr. 6.230.000, Restløbetid 19 år.

Lån ved Nykredit, variabel rente Oprindeligt kr. 5.745.000, Afdragfrit, Restløbetid 17 år.

Til sikkerhed for Nykredit er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 11.975.000 med pant i matr.nr. Matr. Nr. 7k, Jystrup, beliggende Skjoldenæsvej 36, 4174 Jystrup Midtsjælland.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2023 kr. 9.136.325.

### Note 4 - Bestyrelsesforsikring

Det kan oplyses, at foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 15.000.000 pr. forsikringsår, dog højst kr. 1.500.000 pr. forsikringsbegivenhed, og med en selvrisko på kr. 2.500 af enhver forsikringsbegivenhed.

### Note 5 - Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 12.562.442 pr. 31/12 2013, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten/kommunen er ligeledes oplyst i note 6 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

### Note 6 - Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 6, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter til årsrapporten

### Note 6 - Nøgleoplysninger (fortsat)

		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	21	1.679
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v	0	182
B6	I alt	21	1.861

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		x		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

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

	Sæt kryds	Anskaf. prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x

		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.500.000	17.572,08
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.361.369	811

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

## Noter til årsrapporten

	Ja	Nej
G1		
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
<i>Pr. 31/12 2013 udgør beløb 12.562.442 kr.</i>		
G2		
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3		
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift 1.239,28
H2	Erhvervslejeindtægter 0
H3	Boliglejeindtægter 0

	Forrige år	Sidste år	I år
J			
Årets overskud, gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	194,97	159,45	194,75

Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi 6.781
K2	Gæld + omsætningsaktiver 5.494
K3	Teknisk andelsværdi 12.275

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	102,59	53,13	72,00
M2			
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00
M3			
Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	102,59	53,13	72,00

		%
P		
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens rengskabsmæssige værdi)		38

	Forrige år	Sidste år	I år
R			
Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	118,97	109,58	84,70

# 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.”

## Bo Johannes Thiesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aeda2d68-31e7-443a-8676-d51de5a88848

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-03-27 11:30:41 UTC



## Andreas Roed Otte

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bff40f75-e940-4f95-bd64-9f8f2d59c67d

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-03-28 11:37:17 UTC



## Camilla Aabel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2648eb45-2868-4a8f-90c9-85d56f4ce133

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-03-29 18:59:15 UTC



## Pernille Bech

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b9dfb827-25f8-45b4-aade-c9e95a12b4b5

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-29 22:15:05 UTC



## Søren Bøgelund Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c50cdb2a-9d37-4623-aa61-eb9b8955d0e0

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-02 14:35:58 UTC



## Henrik Hedegaard Kastbjerg

Registreret revisor

Serienummer: a991fa08-bfad-4f59-8b49-f0d8c33aba36

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-04-02 15:02:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3GPTG-HTGG1-10U57-PBTJN-DAC40-LZAP

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**