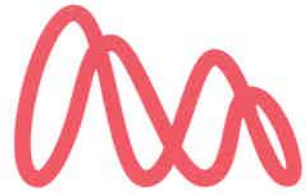


UNDERSKRIVES OG  
RETURNERES TIL  
REVISOR



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Andelsboligforeningen Centerparken  
Ishøj Østergade 30  
2635 Ishøj**

---

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

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den **7 15** 2024

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2023	13
Balance pr. 31. december 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten 2023	17

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Centerparken Ishøj Østergade 30 2635 Ishøj
	CVR-nr: 77 72 12 15
<b>Bestyrelse</b>	Jan Erik Kjær, formand Annie Fabricius John Jeppesen Jørgen Mortensen Kim Rasmussen
<b>Administrator</b>	Karen Tranekær Bøstrupvej 30 4200 Slagelse
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Centerparken.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 29. februar 2024

### Bestyrelse



Jan Erik Kjær  
Formand



Annie Fabricius



John Jeppesen



Jørgen Mortensen



Kim Rasmussen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 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.

Ishøj, den 29. februar 2024

**Administrator**

  
Karen Tranekær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Centerparken.

#### Konklusion

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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. Fejlinformation 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.
- 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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.

Slagelse, den 29. februar 2024

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD  
registreret revisor  
mne12357



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Centerparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboliglovens 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

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

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra parkeringspladser samt udlejning af fælleslokaler m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### **Omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter.

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi.

Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

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

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **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.

### **Nøgleoplysninger**

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

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. Denne værdi fastholdes i andelskroneberegningen.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	<b>2023</b>	<b>Budget 2023 (ej revideret)</b>	<b>2022</b>
Boligafgift fra andelshavere	7.645.008	7.645.000	7.645.008
1 Andre indtægter	184.274	145.000	152.952
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.829.282</b>	<b>7.790.000</b>	<b>7.797.960</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-519.811	-527.000	-526.497
3 Ishøj Bycenter fællesudgifter	-816.566	-940.000	-818.913
4 Forbrugsafgifter	-865.547	-1.262.000	-1.103.339
5 Vedligeholdelse, løbende	-765.261	-1.177.000	-578.360
6 Vicevært m.v.	-621.160	-610.000	-590.716
7 Administrationsomkostninger	-239.417	-322.000	-299.760
8 Øvrige foreningsomkostninger	-376.570	-349.000	-329.300
9 Afskrivninger	-101.162	-101.000	-101.162
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-4.305.494</b>	<b>-5.288.000</b>	<b>-4.348.047</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.523.788</b>	<b>2.502.000</b>	<b>3.449.913</b>
Finansielle indtægter	40.141	5.000	3.961
10 Finansielle omkostninger	-739.056	-810.000	-792.258
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-698.915</b>	<b>-805.000</b>	<b>-788.297</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.824.873</b>	<b>1.697.000</b>	<b>2.661.616</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	275.000	275.000	275.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat	2.549.873	1.422.000	2.386.616
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.824.873</b>	<b>1.697.000</b>	<b>2.661.616</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>			
Årets resultat	2.824.873	1.697.000	2.661.616
Betalte prioritetsafdrag	-652.874	-653.000	-645.156
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	101.162	101.000	101.162
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>2.273.161</b>	<b>1.145.000</b>	<b>2.117.622</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**AKTIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
11 Ejendommen	231.300.000	233.100.000
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.160	202.322
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>231.401.160</b>	<b>233.302.322</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>231.401.160</b>	<b>233.302.322</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavende andelshavere	150.272	67.001
Tilgodehavende vedr. vaskeri	14.460	16.204
Periodeafgrænsningsposter	25.782	24.565
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>190.514</b>	<b>107.770</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.250.647</b>	<b>7.858.992</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>11.441.161</b>	<b>7.966.762</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>242.842.321</b>	<b>241.269.084</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andelsindskud	16.747.747	16.747.747
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	129.558.048	131.358.048
Overført resultat m.v.	54.194.762	49.944.888
	<u>200.500.557</u>	<u>198.050.683</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån	2.300.000	4.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	2.094.312	1.819.312
	<u>4.394.312</u>	<u>5.819.312</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>4.394.312</b>	<b>5.819.312</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>204.894.869</b>	<b>203.869.995</b>
13 Prioritetsgæld	35.696.879	36.361.116
	<u>35.696.879</u>	<u>36.361.116</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.696.879</b>	<b>36.361.116</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	664.237	652.874
Skyldig vand, el og vedligeholdelse m.v.	172.909	107.777
14 Andre skyldige omkostninger	1.408.515	277.322
Forudbetalt boligafgift	4.912	0
	<u>2.250.573</u>	<u>1.037.973</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.250.573</b>	<b>1.037.973</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>37.947.452</b>	<b>37.399.089</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>242.842.321</b>	<b>241.269.084</b>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelskrone og andelenes værdi		
17 Nøgleoplysninger		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

					<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Andelsindskud</i>						
Andelskapital					16.747.747	16.747.747
					<u>16.747.747</u>	<u>16.747.747</u>
<i>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</i>						
Opskrivningsfond					131.358.048	131.558.048
Årets nedskrivning					-1.800.000	-200.000
					<u>129.558.048</u>	<u>131.358.048</u>
<i>Overført resultat m.v.</i>						
Overført resultat tidligere år					49.944.889	51.558.272
Overført til/fra reserver					1.700.000	-4.000.000
Overført periodens resultat					2.549.873	2.386.616
					<u>54.194.762</u>	<u>49.944.888</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>						
					<u>54.194.762</u>	<u>49.944.888</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>						
					<u>200.500.557</u>	<u>198.050.683</u>
<i>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån</i>						
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af lån					4.000.000	4.000.000
Årets afgang					-1.700.000	0
					<u>2.300.000</u>	<u>4.000.000</u>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af lån</b>						
					<u>2.300.000</u>	<u>4.000.000</u>
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</i>						
	<b>Vaskeri-</b>	<b>Elevator</b>	<b>P-plads</b>	<b>Udvendig</b>		
	<b>anlæg</b>			<b>vedligehold</b>		
Henlagt primo	136.000	555.000	387.000	741.312	1.819.312	1.544.312
Årets henlæggelse	0	150.000	25.000	100.000	275.000	275.000
	<u>136.000</u>	<u>705.000</u>	<u>412.000</u>	<u>841.312</u>	<u>2.094.312</u>	<u>1.819.312</u>
<b>EGENKAPITAL</b>					<u>204.894.869</u>	<u>203.869.995</u>



**NOTER**

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1 Andre indtægter</b>			
Udlejning af beboerlokaler	4.010	9.000	1.706
Vaskeriindtægter	91.280	65.000	75.439
Parkeringspladser	18.120	20.000	24.280
Gebyrer, erklæringer m.v.	65.500	40.000	47.500
Restancegebyrer	2.314	1.000	2.227
Diverse indtægter - nøglesalg	2.850	10.000	1.425
Cykelmærkater	200	0	375
	<u>184.274</u>	<u>145.000</u>	<u>152.952</u>
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	498.675	501.000	498.675
Ejendomsforsikring	21.136	26.000	27.822
	<u>519.811</u>	<u>527.000</u>	<u>526.497</u>
<b>3 Ishøj Bycenter fællesudgifter</b>			
Bidrag til ejerforening	861.500	940.000	865.250
Bidrag til ejerforening, regulering vedr. sidste år	-44.934	0	-46.337
	<u>816.566</u>	<u>940.000</u>	<u>818.913</u>

**NOTER**

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	219.943	310.000	279.707
Rottebekæmpelse	1.449	2.000	1.449
Elektricitet	227.366	420.000	401.525
Vand	365.668	400.000	326.657
Rengøring	57.043	65.000	54.410
Drift af vaskeri	14.966	45.000	30.442
Drift af beboerlokale	0	20.000	6.355
Varme tidligere år	-20.888	0	2.794
	<u>865.547</u>	<u>1.262.000</u>	<u>1.103.339</u>
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Servicekontrakt vedr. elevator	122.689	200.000	117.327
Reparation af elevator	0	0	136.633
Reparation og renovering af vaskerimaskiner	15.147	0	1.368
Røgalarmer	4.590	0	4.216
Reparation og renovering af parkeringskælder	1.100	0	0
Trykforøger-anlæg, vedligeholdelse	195.706	0	0
Småanskaffelse	22.327	0	0
Murer	0	25.000	1.813
Tømrer og snedkerarbejde	36.503	70.000	12.171
Blikkenslager	164.069	320.000	142.987
Malerarbejde	51.666	187.000	5.125
El-arbejde	42.027	40.000	24.364
Glarmester	0	50.000	15.457
Udvendig vedligeholdelse, fuger	0	35.000	38.125
Nøgler og låse	3.613	25.000	5.373
Anden vedligeholdelse	68.698	115.000	47.106
Hærværk	8.381	10.000	0
Renholdelse og småvedligehold terrassen etage 2	28.745	100.000	26.295
	<u>765.261</u>	<u>1.177.000</u>	<u>578.360</u>

NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>6 Vicevært m.v.</b>			
Vicevært	576.288	570.000	548.850
Vagtselskab	44.872	40.000	41.866
	<u>621.160</u>	<u>610.000</u>	<u>590.716</u>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Løn til administrator	87.983	100.000	96.420
Kørselsgodtgørelse til administrator	4.367	5.000	4.789
Kontorartikler	2.660	3.000	2.452
ATP og andre sociale bidrag	2.017	2.000	1.829
E-conomic	5.798	0	4.894
Hjemmeside	7.205	10.000	12.741
Telefonudgifter	7.404	10.000	9.340
Småanskaffelser	0	15.000	22.241
Reparation af inventar	0	0	21.531
Revisorhonorar	57.225	60.000	60.750
Advokat	33.906	35.000	13.250
Vedligeholdelsesplan	0	50.000	18.656
Valuarvurdering	15.000	15.000	15.000
Porto og gebyrer	758	2.000	1.175
PBS-opkrævning	14.544	15.000	13.946
Danløngebyr	550	0	660
Diverse	0	0	86
	<u>239.417</u>	<u>322.000</u>	<u>299.760</u>

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>Budget 2023 (ej revideret)</b>	<b>2022</b>
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Honorar til bestyrelsen	331.197	305.000	305.368
Mødeudgifter inkl. generalforsamling	7.873	20.000	8.770
Beboerarrangementer	1.895	0	0
Kontingent ABF	15.434	16.000	14.953
Bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæbsforsikring	8.272	8.000	0
Tab på andelshavere	11.690	0	0
Nets	209	0	209
	<u>376.570</u>	<u>349.000</u>	<u>329.300</u>
<b>9 Afskrivninger</b>			
Centerforbedring	101.162	101.000	101.162
	<u>101.162</u>	<u>101.000</u>	<u>101.162</u>
<b>10 Finansielle omkostninger</b>			
Renter Nykredit Bank	0	0	35.257
Prioritetsrenter	739.046	810.000	757.001
Renteudgift kreditorer	10	0	0
	<u>739.056</u>	<u>810.000</u>	<u>792.258</u>

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>11 Ejendommen</b>		
Kostpris, primo	101.741.952	101.741.952
Kostpris i alt	101.741.952	101.741.952
Opskrivninger, primo	131.358.048	131.558.048
Årets opskrivninger	-1.800.000	-200.000
Opskrivninger i alt	129.558.048	131.358.048
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>231.300.000</b>	<b>233.100.000</b>

Matrikel nr. 6 A 8, Tranegilde.  
Offentlig vurdering pr. 1/10 2020 kr. 161.000.000.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Janne Lykke Nielsen og Lone Thuen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, København den 22. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 231.300.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,50%.

Eftersom den beregnede leje allerede ligger markant over den lejedes værdi som fuldt moderniseret, vil der ikke være nogen fordel for en investor i at modernisere ejendommen yderligere. Dette betyder, at ovenstående beregning er beregnet på baggrund af en markedsleje og ikke en omkostningsbestemt husleje.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 101.741.952.

NOTER

	2023	2022
<b>12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris, primo	2.023.238	3.004.501
Kostpris i alt	2.023.238	3.004.501
Af-/nedskrivninger, primo	-1.820.916	-2.701.017
Årets af-/nedskrivninger	-101.162	-101.162
Af-/nedskrivninger i alt	-1.922.078	-2.802.179
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>101.160</b>	<b>202.322</b>
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit Lån nr. 14	23.691.010	24.343.884
Nykredit Lån nr. 13	12.670.106	12.670.106
Overført til kortfristet gæld	-664.237	-652.874
	<b>35.696.879</b>	<b>36.361.116</b>

Nykredit Lån nr. 14. Kontantlån, annuitet. Hovedstol kr. 25.000.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Effektiv rente 1,7292% p.a. Restløbetid 28 år. Næste års afdrag udgør kr. 664.237. Amortiseret låneomkostninger kr. 10.960.

Nykredit Lån nr. 13. Obligationslån. Hovedstol kr. 13.260.000. Konverterbart. Pålydende rente 1,5% p.a. Afdragsfrit til 31/12 2031. Restløbetid 28 år. Amortiseret låneomkostninger kr. 589.896.

## NOTER

	2023	2022
<b>14 Andre skyldige omkostninger</b>		
Skyldige omkostninger	59.850	165.540
A-skat og AM-bidrag	10.189	9.390
Skyldige feriepenge	549	502
ATP og andre sociale bidrag	0	284
Varmeregnskab 2023	107.856	0
Varmeregnskab 2022	0	101.606
Mellemværende med andelshavere	1.230.071	0
	<u>1.408.515</u>	<u>277.322</u>

## 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 38.260.000 med restgæld på kr. 36.361.116 er sikret ved pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 kr. 231.300.000.

I forbindelse med en evt. opløsning af andelsboligforeningen, påhviler der foreningen en tilbagebetalingsforpligtelse til staten på kr. 43.395.896,39.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.  
Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### Vedligeholdelsesplan

Foreningen har en vedligeholdelsesplan for årene 2021-2031.

**NOTER**

**16 Beregning af andelskrone og andelenes værdi**

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering pr. 31/12 2023. Se nærmere beskrivelse under note 11.

**Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)**

Egenkapital 31/12 2023		200.500.557
Prioritetsgæld, restgæld, bogført værdi	36.961.970	
Prioritetsgæld kursværdi	-30.128.572	6.833.398
		<u>207.333.955</u>

<b>Fordeling på andele</b>	<b>Oprindeligt indskud pr andel</b>	<b>Pr. andel</b>	<b>Total</b>
Type 1, 3 og 8 (81 stk.) 5.670 / 10.052 (70m <sup>2</sup> )	116.628	1.443.830	116.950.211
Type 2 (9 stk.) 405 / 10.052 (45m <sup>2</sup> )	74.975	928.176	8.353.587
Type 4 (1 stk.) 67 / 10.052 (67m <sup>2</sup> )	111.629	1.381.951	1.381.951
Type 5, 6 og 10 (46 stk.) 3.910 / 10.052 (85m <sup>2</sup> )	141.619	1.753.222	80.648.206
			<u>207.333.955</u>

**Seneste andelsværdi pr. indskudt andelskrone** 12,38

**Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamling 9/5 2023** 12,84



NOTER

17 Nøgleoplysninger

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31/12 2023
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2023
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2023
Seneste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2023

B		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	137	10.052
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	137	10.052

C	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Foreningen fastsætter boligafgiften på generalforsamlingen ud fra det kommende års budget, på baggrund af bestemmelserne i vedtægterne og boligens areal.			

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

E		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:		

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat</b>				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020			x
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		231.300.000	23.010
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.394.312	437
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,9%

G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?	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 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>	
H	Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift 761
H2	Erhvervslejeindtægter
H3	Boliglejeindtægter

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	13	265	281

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat		
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	20.626
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.637
K3	Teknisk andelsværdi	23.263

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse løbende	50	58	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	50	58	76

Forklaring på udregning		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83,6%		

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
R		2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	64	65