
Andelsboligforeningen Idagaardsparken

v/Formand Trine Schøn Nielsen, Fejøvej 31, 4200
Slagelse

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 07 20 00

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på andelsbolig-
foreningens ordinære gene-
ralforsamling den 22/4
2024

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for 2023.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2023, der væsentligt påvirker andelsboligforeningens finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22. marts 2024

Bestyrelse

Trine Schön Nielsen
formand

Henning Peter Hansen

Kirsten Bente Hansen

Susanne Majbritt Kirkeskov

Johanne Mina Kristine Karin
Hansen

Debbie Oxenbøll

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Idagaardsparken

Konklusion

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 årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Idagaardsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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 fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 andelsboligforeningens 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 regnskabet 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 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Ringsted, den 22. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jeanne Kubel

statsautoriseret revisor

mne33804

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Idagaardsparken
v/Formand Trine Schøn Nielsen
Fejbovej 31
4200 Slagelse

Telefon: 28 49 40 16 (formand)

CVR-nr.: 29 07 20 00

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. januar 2005

Hjemstedskommune: Slagelse

Bestyrelse

Trine Schøn Nielsen, formand
Henning Peter Hansen
Kirsten Bente Hansen
Susanne Majbritt Kirkeskov
Johanne Mina Kristine Karin Hansen
Debbie Oxenbøll

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Advokat

Jørgen Thusholdt
Gl. Torv 2
4200 Slagelse

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn
Schweizerpladsen 6
4200 Slagelse

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Idagaardsparken for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos andelshaverne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde andelsboligforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå andelsboligforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter af bankindeståender samt renteomkostninger og bidrag vedrørende realkreditinstitutter mv., amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået renteswap.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes andelshavernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når andelsboligforeningen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 16 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (rente-swap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	Budget 2024 (ej revideret) DKK	2022 DKK
Boligafgift	1	1.227.600	1.227.600	1.246.200	1.227.600
Andre driftsindtægter	2	22.600	7.500	7.500	17.700
Indtægter		1.250.200	1.235.100	1.253.700	1.245.300
Ejendomsskat og forsikring	3	336.360	335.209	330.365	333.657
Vedligeholdelse, løbende	4	195.645	122.000	192.000	135.456
Administrationsomkostninger	5	93.176	59.900	67.500	53.611
Øvrige foreningsomkostninger	6	15.400	16.000	16.000	15.900
Omkostninger		640.581	533.109	605.865	538.624
Resultat før finansielle poster		609.619	701.991	647.835	706.676
Finansielle indtægter	7	425	0	1.000	0
Finansielle omkostninger	8	-178.941	-179.031	-170.398	-195.296
Finansielle poster		-178.516	-179.031	-169.398	-195.296
Resultat før skat		431.103	522.960	478.437	511.380
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		431.103	522.960	478.437	511.380

Resultatdisponering

	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	Budget 2024 (ej revideret) DKK	2022 DKK
Forslag til resultatdisponering				
Overført resultat	431.103	522.960	478.437	511.380
	431.103	522.960	478.437	511.380

Likviditetsresultat

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Årets resultat	431.103	522.960	478.437	511.380
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.410	1.500	1.500	1.339
Betalte prioritetsafdrag	-468.889	-468.889	-473.933	-463.899
	-36.376	55.571	6.004	48.820

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Grunde og bygninger		16.961.176	16.961.176
Materielle anlægsaktiver	9	16.961.176	16.961.176
Anlægsaktiver		16.961.176	16.961.176
Periodeafgrænsningsposter	10	25.967	19.344
Tilgodehavender		25.967	19.344
Likvide beholdninger	11	1.366.992	1.408.340
Omsætningsaktiver		1.392.959	1.427.684
Aktiver		18.354.135	18.388.860

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Andelsindskud		3.393.181	3.393.181
Overført resultat		4.305.737	3.874.634
Egenkapital		7.698.918	7.267.815
Gæld til realkreditinstitutter	12	10.625.067	11.092.545
Langfristet gæld		10.625.067	11.092.545
Anden gæld	13	30.150	28.500
Kortfristet gæld		30.150	28.500
Gældsforpligtelser		10.655.217	11.121.045
Passiver		18.354.135	18.388.860
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Forsikringsforhold	15		
Nøgletal og -oplysninger	16		
Opgørelse af andelenes værdi	17		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
2023			
Egenkapital 1. januar	3.393.181	3.874.634	7.267.815
Årets resultat	0	431.103	431.103
Egenkapital 31. december	<u>3.393.181</u>	<u>4.305.737</u>	<u>7.698.918</u>
2022			
Egenkapital 1. januar	3.393.181	3.363.254	6.756.435
Årets resultat	0	511.380	511.380
Egenkapital 31. december	<u>3.393.181</u>	<u>3.874.634</u>	<u>7.267.815</u>

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	Budget 2024 (ej revideret) DKK	2022 DKK
1 Boligafgift				
Boligafgift	1.227.600	1.227.600	1.246.200	1.227.600
	1.227.600	1.227.600	1.246.200	1.227.600
2 Andre driftsindtægter				
Administration ved køb & salg	20.000	5.000	5.000	15.000
Venteliste	2.600	2.500	2.500	2.700
	22.600	7.500	7.500	17.700
3 Ejendomsskat og forsikring				
Ejendomsskatter	294.293	288.209	285.365	288.209
Forsikringer	34.156	35.000	35.000	33.626
Gadelys og spildevandsafgift	7.911	12.000	10.000	11.822
	336.360	335.209	330.365	333.657
4 Vedligeholdelse, løbende				
Vedligeholdelse og reparation	58.353	70.000	110.000	37.952
Etablering af terrasse / udvidelse af samleareal	54.300	0	0	45.438
Vedligeholdelse af grøntarealer og vinterservice	80.773	50.000	80.000	51.066
Vedligeholdelse af kloak	2.219	2.000	2.000	1.000
	195.645	122.000	192.000	135.456

Noter til årsregnskabet

	2023	Budget 2023	Budget 2024	2022
	DKK	(ej revideret) DKK	(ej revideret) DKK	DKK
5 Administrationsomkostninger				
r				
Revision	34.525	34.000	35.000	32.313
Kontorartikler	2.903	3.000	3.000	4.381
Kontorinventar, småanskaffelser	0	3.500	3.500	0
Kontingenter	6.361	6.800	6.500	6.742
EDB-software	1.366	600	1.000	549
Diverse	7.633	3.000	3.500	3.446
Repræsentation	1.600	0	0	0
Mødeomkostninger	8.291	3.000	5.000	2.890
Fællesarrangementer	9.179	6.000	10.000	6.590
Regulering tidligere år	0	0	0	-3.300
Opsat lys fælles juletræ	21.318	0	0	0
	93.176	59.900	67.500	53.611
6 Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar m.v.	15.400	16.000	16.000	15.900
	15.400	16.000	16.000	15.900

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	Budget 2024 (ej revideret) DKK	2022 DKK
7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, pengekonti	425	0	1.000	0
	425	0	1.000	0
8 Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	177.531	177.531	168.898	185.083
Renteudgifter vedr. bankkonto	0	0	0	8.874
Afskrivning kurstab	1.410	1.500	1.500	1.339
	178.941	179.031	170.398	195.296

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	16.961.176
Kostpris 31. december	<u>16.961.176</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.961.176</u>
Afskrives over	<u>0 år</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør DKK 32.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

10 Periodeafgrænsningsposter

Forsikring	19.974	14.182
Kontingent	5.993	5.162
	<u>25.967</u>	<u>19.344</u>

11 Likvide beholdninger

Sparekassen Sjælland-Fyn 5292-203594	1.366.992	1.408.340
	<u>1.366.992</u>	<u>1.408.340</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
12 Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Realkredit, 1 % p. a. opr. 12.050.000	10.655.774	11.124.662
Låneomkostninger	-30.707	-32.117
	10.625.067	11.092.545
Kursværdien andrager DKK 8.354.030 pr. 31. december 2023.		
Forfaldstidspunkterne for prioritetsgælden forventes at blive:		
Inden for 1 år	479.031	473.933
Mellem 1 og 5 år	1.911.459	1.889.378
Efter 5 år	8.234.577	8.729.234
	10.625.067	11.092.545
13 Anden gæld		
Forudbetalt boligafgift	6.600	6.600
Andre skyldige omkostninger	23.550	21.900
	30.150	28.500

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK	2022 DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.961.176	16.961.176

Andre eventualforpligtelser

Tilbagebetalingskravet til det offentlige udgør ca. TDKK 23.755. pr. 31. december 2023, såfremt foreningen opløses.

15 Forsikringsforhold

I henhold til foreningens vedtægter § 29 stk. 5 kan oplyses, at følgende forsikringer er tegnet:

- 1) Forenings- og bestyrelsesansvarsforsikring, maksimalt TDKK 500 pr. skade og maksimalt TDKK 1.000 pr. foreningsår (selvrisiko pr. skade 10% dog minimum TDKK 1 og maksimum TDKK 5).
- 2) Husforsikring inklusive udvidet rørskaade samt glas- og kummeforsikring.

Noter til årsregnskabet

16 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
B1 - Andelsboliger	31	2.821
B6	31	2.821

Fordelingstal

C1 og C2 - Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien og boligafgiften.

Stiftelsesår mv.

D1 - Andelsboligforeningen er stiftet i 1982.

D2 - Ejendommen er opført i 1982.

Andelshavernes hæftelse

E1 - Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

F1 - Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering.

F1a - Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020?

	I alt DKK	Ja Pr. kvm. DKK
F2 - Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	32.000.000	11.343
F3 - Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 - Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Diverse forpligtelser

G1 - Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Ja

G2 - Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Nej

G3 - Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Nej

Noter til årsregnskabet

16 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
H1 - Boligafgift	1.227.600	435

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

<u>Type</u>	<u>Antal andele</u> stk.	<u>Areal</u> <u>pr. andel</u> DKK	<u>Areal</u> <u>I alt</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>pr. kvm</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>i alt</u> DKK
Andelsbolig	31	91	2.821	435	1.227.600
	<u>31</u>		<u>2.821</u>		<u>1.227.600</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	431.103	511.380	81.375
J - Pr. kvm.	153	181	29

Teknisk andelsværdi

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Andelsværdi pr. kvm.	7.143	7.143	6.319
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	3.283	3.436	3.617
K3 - Teknisk andelsværdi pr. kvm.	<u>10.426</u>	<u>10.579</u>	<u>9.936</u>

Noter til årsregnskabet

16 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Vedligeholdelse

L1 - Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Nej

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	195.645	135.456	81.354
M1 - Pr. kvm.	69	48	29
Vedligeholdelse i alt	195.645	135.456	81.354
M3 - Pr. kvm.	69	48	29

Friværdi

	<u>2023</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	16.961.176
Gældsforpligtelser	10.655.217
Nettoværdi	<u>6.305.959</u>
P - Procent	<u>37</u>

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	8.354.030	8.306.837	11.035.511
Årets afdrag på prioritetsgæld	468.899	463.899	371.699
R - Pr. kvm.	166	164	132

Noter til årsregnskabet

16 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

	<u>Pr. kvm. andel</u> DKK	<u>Pr. kvm. i alt</u> DKK
Offentlig ejendomsvurdering	11.343	11.343
Anskaffelsessum (kostpris)	6.012	6.012
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.283	3.283
Foreslået andelsværdi	7.143	7.143
		<u>Pr. kvm.</u> DKK
Boligafgift i gennemsnit pr. kvm. andelsbolig		435
Omkostninger mv.		<u>Procent</u>
Vedligeholdesomkostninger		24
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		<u>22</u>
Omkostninger mv.		<u>100</u>
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter til årsregnskabet

DKK

17 Opgørelse af andelenes værdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 13.

		DKK
Andelsboligforeningens egenkapital		7.698.918
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-16.961.176	
Offentlig ejendomsvurdering	32.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.625.067	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.354.030	
Nedskrivning til vurderet værdi	-4.858.779	12.451.082
		20.150.000

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020.

	20.150.000	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.393.181	5,94

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 29. marts 2023)

5,94

Foreningen har valgt at fastholde seneste offentlige ejendomsvurdering (udarbejdet inden 1. juli 2020), til brug ved værdiansættelse af andelenes værdi.

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsbolig	31	109.457,45	3.393.181	650.000	20.150.000
	31		3.393.181		20.150.000

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.”

Susanne Majbritt Kirkeskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Idagaardsparken

Serienummer: a4b822c6-a5b6-4fbb-954b-b4806389ae63

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-03-22 10:51:48 UTC



Trine Schøn Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Idagaardsparken

Serienummer: 456d2f7c-feb2-423d-976b-8a930a5196cf

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-22 11:35:39 UTC



Henning Peter Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Idagaardsparken

Serienummer: 5f23e3a9-ec90-42db-a04b-581fe5c4ba3d

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-22 20:23:46 UTC



Kirsten Bente Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Idagaardsparken

Serienummer: 4fe60a7e-06fe-429d-bed0-4cf0dd8aa345

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-03-23 09:16:39 UTC



Debbie Oxenbøll

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsforeningen Idagaardsparken

Serienummer: 6f8ae787-2a2b-4d0f-92b8-33c64e1ea44c

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-03-24 04:42:50 UTC



Johanne Mina Karen Kristine Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Idagaardsparken

Serienummer: ca0a9db3-533c-404b-af56-d7232e2c450b

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-03-26 11:00:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: WDATN-VO28D-WB0GX-O6WS2-QV60A-L2WAW

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**

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.”

Jeanne Kubel

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 61bfe77b-c6b4-4f56-b3d4-80707736f340

IP: 208.127.xxx.xxx

2024-03-26 11:41:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: WDATN-VO28D-WB0GX-O6WS2-QV60A-L2WAW

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**