

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Andelsboligforeningen

**Vegavænget 1-46 m.fl.**

**Årsrapport for 2023**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Vegavænget 1-47  
CVR-nr. 30 03 44 81

### Adresse

Vegavænget 1 - 47  
2620 Albertslund

### Bestyrelse

Henrik Rasmussen (Formand)  
Jeanne Mikkelsen  
Jesper Thustrup  
Carl Henrik Damkjer Hansen  
Jonna Hauge

### Administrator

Advodan Glostrup  
Glostrup Torv 6 - 10  
2600 Glostrup  
Tlf.nr. 46 14 50 00

### Revisor

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

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen **Vegavænget 1-47**.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2024

### Bestyrelse

---

Henrik Rasmussen

---

Jeanne Mikkelsen

---

Jesper Thustrup

---

Carl Henrik Damkjer Hansen

---

Jonna Hauge

## Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

### Administrator

---

Advodan Glostrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vegavænget 1-47.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vegavænget 1-47 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

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

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 4. april 2024

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vegavænget 1-47 for 2023 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### **Egenkapital**

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af 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 (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til kursudsving.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## **Nøgletal og nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

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

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	2023	2022
	Boligafgifter	2.127.972	2.127.972	2.058.402
2	Øvrige indtægter	31.268	23.000	26.371
		<u>2.159.240</u>	<u>2.150.972</u>	<u>2.084.773</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	575.449	575.449	559.759
	Elforbrug	17.605	35.000	31.331
	Renovation	97.284	90.000	214.273
	Rengøring af affaldsbeholdere	9.172	0	0
3	Forsikringer og abonnemeter	109.589	111.214	65.651
4	Renholdelse og udenomsarealer	94.970	105.460	114.565
5	Drift af fælleshus	46.080	20.000	14.245
6	Administrations- og foreningsomkostninger	164.267	189.077	182.713
7	Vedligeholdelse, løbende	175.933	280.000	56.626
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	292.000	280.000	260.634
		<u>1.582.349</u>	<u>1.686.200</u>	<u>1.499.797</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	576.891	464.772	584.976
9	Finansielle indtægter	1.929	0	0
10	Finansielle omkostninger	<u>-105.444</u>	<u>-122.900</u>	<u>-112.361</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>473.376</u>	<u>341.872</u>	<u>472.615</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	-110.000	-250.000	-130.000
	Overført restandel af årets resultat	583.376	591.872	602.615
	Disponeret i alt	<u>473.376</u>	<u>341.872</u>	<u>472.615</u>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	473.376	341.872	472.615
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-620.260</u>	<u>-620.260</u>	<u>-616.543</u>
		<u>-146.884</u>	<u>-278.388</u>	<u>-143.928</u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 0011aq, Herstedvester By		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2023	<u>68.023.000</u>	<u>69.844.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>68.023.000</u>	<u>69.844.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
12	Andre tilgodehavender	4.800	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>8.597</u>	<u>10.212</u>
		<u>13.397</u>	<u>10.212</u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.690.742</u>	<u>1.487.151</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.704.139</u>	<u>1.497.363</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>69.727.139</u>	<u>71.341.363</u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Andelsindskud	6.956.019	6.956.019
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	33.017.616	34.838.616
	Overført resultat mv.	17.678.552	17.579.357
		<u>57.652.187</u>	<u>59.373.992</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	218.644	328.644
	Reserve for kursudsving	1.774.227	1.890.719
	<b>Andre reserver</b>	<u>1.992.871</u>	<u>2.219.363</u>
	<b>Egenkapital</b>	<u>59.645.058</u>	<u>61.593.355</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
14	Prioritetsgæld, kursværdi	8.052.615	8.075.942
		<u>8.052.615</u>	<u>8.075.942</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	624.000	620.260
	Forudbetalt boligafgift	4.455	8.974
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.359.327	966.286
15	Øvrig gæld	41.684	76.546
		<u>2.029.466</u>	<u>1.672.066</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.082.081</u>	<u>9.748.008</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>69.727.139</u>	<u>71.341.363</u>
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
16	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>		
17	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		
18	<b>Opgørelse af andelsværdien pr. andel</b>		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	6.956.019	6.956.019
	<u>6.956.019</u>	<u>6.956.019</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	34.838.616	34.822.616
Årets opskrivning	0	16.000
Årets nedskrivning	-1.821.000	0
	<u>33.017.616</u>	<u>34.838.616</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	17.579.357	16.976.742
Kursregulering af prioritetsgæld	-600.673	1.890.719
Overført fra andre reserver (kursudsving)	116.492	-1.890.719
Overført restandel af årets resultat	583.376	602.615
	<u>17.678.552</u>	<u>17.579.357</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>57.652.187</u>	<u>59.373.992</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserve primo	328.644	458.644
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-110.000	-130.000
	<u>218.644</u>	<u>328.644</u>
<b>Reserve for kursudsving</b>		
Saldo primo	1.890.719	0
Årets hensættelse	0	1.890.719
Anvendt af årets hensættelse	-116.492	0
	<u>1.774.227</u>	<u>1.890.719</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>1.992.871</u>	<u>2.219.363</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>59.645.058</u>	<u>61.593.355</u>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023 (fastfrysning af valuarvurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	35.005.384
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi	66.263.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	49.500.000

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet** **59.645.058**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.992.871

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	66.263.000	
Bogført værdi	<u>-68.023.000</u>	<u>-1.760.000</u>
		55.892.187

Regulering af prioritetsgæld:

Kursværdi prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.676.615	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-8.676.615</u>	<u>0</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** **55.892.187**

Andelshavere indskud **6.956.019**

Andelskroneværdi pr. 31. december 2023 pr. indskudt andelskrone **8,0351**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **8,0351**

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	8,0351
Værdi pr. 31. december 2022	7,6404

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 7. februar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 66.263.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Vaskeriindtægter	2.968	4.000	3.798
	Ventelistegebyrer	13.200	15.000	16.100
	Arbejdsdagsgebyrer	8.000	0	0
	Fælleshus	4.100	0	0
	Indtægter ved salg	3.000	0	0
	Andre indtægter	0	4.000	6.473
		<u>31.268</u>	<u>23.000</u>	<u>26.371</u>
<b>3.</b>	<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			
	Ejendomsforsikring	100.154	100.155	57.047
	Bestyrelsesansvarsforsikring	3.087	3.059	0
	DAF	2.760	5.000	2.760
	Øvrige abonnemeter	3.588	3.000	5.844
		<u>109.589</u>	<u>111.214</u>	<u>65.651</u>
<b>4.</b>	<b>Renholdelse og udenomsarealer</b>			
	Storskrald	20.869	40.000	42.450
	Snebekæmpelse	28.641	20.000	24.638
	Rengøringsartikler	0	0	3.277
	Bidrag til grundejerforening	45.460	45.460	44.200
		<u>94.970</u>	<u>105.460</u>	<u>114.565</u>
<b>5.</b>	<b>Drift af fælleshus</b>			
	El fælleshus	5.510		
	Varme fælleshus	8.755		
	Vand fælleshus	1.173		
	Internet fælleshus	1.995		
	Rengøring	4.755		
	Indkøb til fælleshus	23.892		
		<u>46.080</u>	<u>20.000</u>	<u>14.245</u>



## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
<b>6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	70.625	70.625	65.350
Anden assistance, administrator	0	4.000	500
Revision og regnskab	22.375	25.000	25.000
Advokathonorar	0	0	16.563
Kontorartikler mv.	1.495	7.000	5.557
Gebyrer mv.	6.356	5.000	6.102
WEB løsning	3.922	3.852	0
Administrationsomkostninger	<u>104.773</u>	<u>115.477</u>	<u>119.072</u>
Beboeraktiviteter	454	10.000	6.967
Valuarvurdering	13.500	13.500	12.438
Valuarvurdering, regulering tidligere år	375	0	0
Abonnement ABF	13.415	10.100	9.936
Anden konsulent	0	0	16.500
Vedligeholdelsesplan	21.986	20.000	0
Generalforsamling og møder	9.764	15.000	3.200
Foreningens drift	0	5.000	14.600
Foreningsomkostninger	<u>59.494</u>	<u>73.600</u>	<u>63.641</u>
I alt	<u>164.267</u>	<u>189.077</u>	<u>182.713</u>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Tømrer og snedker	37.088		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	119.248		7.602
VVS-varmeinstallationer	0		22.346
Tag	7.500		0
Låsesmed	0		880
Vaskerum	0		2.087
Småanskaffelser	1.634		4.606
Haveanlæg	10.463	10.000	19.105
Budgetteret vedligeholdelse		270.000	
	<u>175.933</u>	<u>280.000</u>	<u>56.626</u>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
<b>8.</b>	<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
	Oliering af træværk	292.000	280.000	0
	Renovationsprojekt affaldsø	0	0	260.634
		<u>292.000</u>	<u>280.000</u>	<u>260.634</u>
<b>9.</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter, bank	1.929	0	0
		<u>1.929</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10.</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	103.142	119.400	109.023
	Renteudgifter bank	0	3.500	3.338
	Øvrige renteudgifter	2.302	0	0
		<u>105.444</u>	<u>122.900</u>	<u>112.361</u>

## Noter til årsrapporten

### 11. Ejendommen matr. nr. 0011aq, Herstedvester By, dagsværdi pr. 31. december 2023

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	35.005.384	0	0	35.005.384
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.005.384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.005.384</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	34.838.616
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	1.821.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.017.616</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>35.005.384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.023.000</b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 15. januar 2024 af Valuaren Erhvervsmægler. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 49.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 68.023.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 7,30% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	20 år
Markedslejeværdi	1.450 kr./m <sup>2</sup>

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 5,68 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder fra 1.450 til 1.350 vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 4,31 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 35.005.384.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>12. Tilgodehavender</b>		
Overdragelse af andele	4.800	0
	<u>4.800</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse	4.208	2.822
Nykredit, fælleshuskonto 8117 1029449	8.115	3.993
Nykredit, driftskonto 8117 4670633	1.668.868	1.455.309
Nykredit, ventelistekonto 8117 1023319	7.099	5.873
Nykredit, bestyrelseskonto 8117 1029457	2.452	19.154
	<u>1.690.742</u>	<u>1.487.151</u>

## 14. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, 0,6016% kontantlån	10.450.842	10.535.626	82,3550	8.676.615
	<u>10.450.842</u>	<u>10.535.626</u>		<u>8.676.615</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, 0,6016% kontantlån	103.142	620.260	624.000
	<u>103.142</u>	<u>620.260</u>	<u>624.000</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 Nykredit, 0,6016% kontantlån	16,25 år	-	-

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>15. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	22.375	0
Deloitte 2021+2022	0	48.000
Salgsafregning tidl. administrator	7.352	0
Andel Energi	791	2.393
Vængernes Grundejerforening	10.867	0
Storskrald	0	12.269
Saltning	0	2.504
Skyldig kreditor	299	0
	<u>41.684</u>	<u>76.546</u>

## Noter til årsrapporten

### 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 10.450.842, er der stillet sikkerhed for kr. 12.908.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 68.023.000.

#### Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 12.692.482, der efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en andenandelsboligforening.

#### Hæftelsesforhold

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 17 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	3.464	3.464	46	3.452
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>3.464</u>	<u>3.464</u>	<u>46</u>	<u>3.452</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	<u>92</u>	<u>92</u>	<u>1</u>	<u>136</u>
B6 I alt	<u>3.556</u>	<u>3.556</u>	<u>47</u>	<u>3.588</u>

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

D1 Foreningens stiftelsesår	1989
D2 Ejendommens opførelsesår	1989

#### Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja

	<u>Kr.</u>	<u>Gns.kr.pr.kvm</u>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.263.000	18.468
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.992.871	555
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,01%	

#### Eventualforpligtelser

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

## Noter til årsrapporten

### 17 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr.	
	andels kvm	kr. / kvm
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	616	616
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
<b>H3</b> Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	467.933	20%
Øvrige omkostninger	1.114.416	48%
Finansielle poster, netto	107.373	5%
Afdrag	620.260	27%
I alt	<u>2.309.982</u>	<u>100%</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>167</u>	<u>137</u>	<u>137</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.340	13.796
Valuarvurdering	19.705	18.958
Anskaffelsessum (kostpris)	10.141	9.756
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	16.191	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.427	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	18.618	
Reserver uden for andelsværdi	577	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	65	16	49
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>0</u>	<u>73</u>	<u>81</u>
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>65</u>	<u>88</u>	<u>130</u>

**P** Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %  
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*) 85%

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>178</u>	<u>179</u>	<u>180</u>

## Noter til årsrapporten

### Note 18. Specifikation af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

<u>Adresse</u>	<u>BBR areal</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. dec. 2023</u>
Vegavænget 1	61	127.210	<b>1.022.143</b>
Vegavænget 2	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 3, 1.	48	95.146	<b>764.506</b>
Vegavænget 4	48	103.421	<b>830.996</b>
Vegavænget 5, 1.	48	95.146	<b>764.506</b>
Vegavænget 6	48	103.421	<b>830.996</b>
Vegavænget 7	84	165.469	<b>1.329.557</b>
Vegavænget 8	59	122.039	<b>980.593</b>
Vegavænget 9	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 10	100	198.566	<b>1.595.494</b>
Vegavænget 11	100	198.566	<b>1.595.494</b>
Vegavænget 12	48	103.421	<b>830.996</b>
Vegavænget 13, 1.	48	95.146	<b>764.506</b>
Vegavænget 14	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 15	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 16	61	127.210	<b>1.022.143</b>
Vegavænget 17	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 18	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 19	100	198.566	<b>1.595.494</b>
Vegavænget 20	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 21	73	147.892	<b>1.188.324</b>
Vegavænget 22	73	147.892	<b>1.188.324</b>
Vegavænget 23	61	127.210	<b>1.022.143</b>
Vegavænget 24	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 25	88	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 26	100	198.566	<b>1.595.494</b>
Vegavænget 27	100	198.566	<b>1.595.494</b>
Vegavænget 28	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 29	87	174.777	<b>1.404.348</b>
Vegavænget 30	73	147.892	<b>1.188.324</b>
Vegavænget 31	73	147.892	<b>1.188.324</b>
Vegavænget 32	59	122.039	<b>980.593</b>



<u>Adresse</u>	<u>Areal</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. dec. 2023</u>
Vegavænget 33	84	165.469	1.329.557
Vegavænget 34	59	122.039	980.593
Vegavænget 35	73	147.892	1.188.324
Vegavænget 36	73	147.892	1.188.324
Vegavænget 37	67	134.445	1.080.277
Vegavænget 38	73	147.892	1.188.324
Vegavænget 39	73	147.892	1.188.324
Vegavænget 40	67	134.445	1.080.277
Vegavænget 41	87	165.469	1.329.557
Vegavænget 42	84	165.469	1.329.557
Vegavænget 43	73	147.892	1.188.324
Vegavænget 44	73	147.892	1.188.324
Vegavænget 45	59	122.039	980.593
Vegavænget 46	84	165.469	1.329.557
Vegavænget 47	136	0	0
	<b>3.588</b>	<b>6.956.019</b>	<b>55.892.187</b>

# 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.”

## Torben Thomasen

Administrator

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeeea1212

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-05-14 08:51:38 UTC



## Jeanne Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4cc17cbf-a0e1-498a-9a8f-c20e9f3d6dd1

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-05-14 10:47:00 UTC



## Jesper Thustrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf054dd1-9d69-4d42-9a12-ce5b050ffd79

IP: 2.105.xxx.xxx

2024-05-14 14:51:20 UTC



## Henrik Bræmer Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 25ba9f11-d757-4302-8852-9e4cc4151c00

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-05-15 14:38:46 UTC



## Jonna Irene Hauge Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66609728-668f-4baa-b9d5-dee41e466e1a

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-05-15 14:39:02 UTC



## Maria Erstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 761be7a0-ae24-428e-9e95-b1dda07e8919

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-17 06:53:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: MK16T-CCNPO-P0J30-HXOWE-15JIE-D3YPS

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.”

## Anders Holmgard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-05-17 07:29:29 UTC



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>**