

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Magnoliavej 27 - 35

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Magnoliavej 27 - 35
CVR-nr. 41 60 91 17

Adresse

Magnoliavej 27 - 35
2600 Glostrup

Bestyrelse

Jannick Theil Rybtke (Formand)
Amanda Lee Edelstein
Mladen Cipek Jørgensen
Tina Ahlquist
Peter Krøll Thøgersen

Administrator

ADVODAN Glostrup
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Email : adm2600@advodan.dk

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 Magnoliavej 27 – 35.

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 15. februar 2024

Bestyrelse

Jannick Theil Rybtke

Amanda Lee Edelstein

Mladen Cipek Jørgensen

Tina Ahlquist

Peter Krøll Thøgersen

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 Magnoliavej 27 - 35

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magnoliavej 27 - 35 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 revisorers 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 15. februar 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 Magnoliavej 27 - 35 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.

Den anvendte 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter.

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) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelssummen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Installationer	Brugstid 30-50 år	Restværdi 0%
----------------	-------------------	--------------

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

”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 låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, 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	budget 2023	2022
	Boligafgifter	1.257.918	1.257.918	1.175.560
	Lejeindtægter, kælder	10.752	10.751	10.048
2	Andre indtægter	11.865	8.800	5.980
		<u>1.280.535</u>	<u>1.277.469</u>	<u>1.191.588</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	98.401	98.401	98.346
	Elforbrug	17.147	40.000	39.689
	Vandforbrug	84.832	77.900	61.820
	Renovation	114.584	114.565	94.973
3	Forsikringer og abonnementer	30.207	30.207	29.588
4	Renholdelse og udenomsarealer	120.632	108.540	108.415
5	Administrations- og foreningsomkostninger	122.365	146.763	146.858
6	Vedligeholdelse, løbende	110.033	140.288	267.239
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	86.800	80.000	2.299.554
10	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	138.396	138.396	138.479
		<u>923.397</u>	<u>975.060</u>	<u>3.284.961</u>
	Resultat før finansielle poster	357.138	302.409	-2.093.373
8	Finansielle omkostninger	-182.328	-183.966	-126.260
	Årets resultat	<u>174.810</u>	<u>118.443</u>	<u>-2.219.633</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	174.810	118.443	-2.219.633
	Disponeret i alt	<u>174.810</u>	<u>118.443</u>	<u>-2.219.633</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	174.810	118.443	-2.219.633
	Betalte prioritetsafdrag	-256.839	-256.839	-275.908
	Regnskabsmæssige afskrivninger	138.396	138.396	138.479
	Køb af fjernvarmeanlæg	0	0	-711.074
		<u>56.367</u>	<u>0</u>	<u>-3.068.136</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 8nd, Glostrup By		
9	Kostpris pr. 31. december 2023	2.267.372	2.267.372
10	Inventar, driftsmateriel mv.	2.774.846	2.913.242
	Anlægsaktiver i alt	5.042.218	5.180.614
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
11	Andre tilgodehavender	1.670	18.527
14	Varmeregnskab	0	55.129
		1.670	73.656
12	Likvide beholdninger	1.370.760	118.243
	Omsætningsaktiver i alt	1.372.430	191.899
	Aktiver i alt	6.414.648	5.372.513

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Andelsindskud	43.042	43.042
	Overført resultat mv.	-6.713.480	-6.888.290
		<u>-6.670.438</u>	<u>-6.845.248</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.000.000	3.000.000
	Andre reserver	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	Egenkapital	<u>-3.670.438</u>	<u>-3.845.248</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	8.602.797	8.863.539
		<u>8.602.797</u>	<u>8.863.539</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet andel af langfristet gæld	260.741	256.839
14	Varmeregnskab	123.967	0
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.049.275	0
15	Øvrig gæld	48.306	97.383
		<u>1.482.289</u>	<u>354.222</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.085.086</u>	<u>9.217.761</u>
	Passiver i alt	<u>6.414.648</u>	<u>5.372.513</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		
18	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023	2022
Andelsindskud		
Boliger	43.042	43.042
	<u>43.042</u>	<u>43.042</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-6.888.290	-1.768.657
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	-2.900.000
Overført restandel af årets resultat	174.810	-2.219.633
	<u>-6.713.480</u>	<u>-6.888.290</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-6.670.438</u>	<u>-6.845.248</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	3.000.000	100.000
Årets hensættelse	0	2.900.000
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Andre reserver	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>-3.670.438</u>	<u>-3.845.248</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

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	5.042.218
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2023	42.400.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	18.300.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet -3.670.438

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -3.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	42.400.000	
Bogført værdi	<u>-2.267.372</u>	<u>40.132.628</u>
		33.462.190

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.863.538	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-8.081.815</u>	<u>781.723</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 34.243.913

Andelshavere samlet indskud 43.041,90

Andelskroneværdi pr. 31. december 2023 pr. andelsindskud 795,59

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 795,59

Ejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,1% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2023	kr.	795,59
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	705,83
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	680,52

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2023	2023	2022
2.	Andre indtægter			
	Vaskeriindtægter	9.490	8.800	5.980
	Bøder, arbejdsdag	300	0	0
	Parkeringsindtægter	2.075	0	0
		<u>11.865</u>	<u>8.800</u>	<u>5.980</u>
3.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	28.087	28.087	27.519
	Arbejdsskade	2.120	2.120	2.069
		<u>30.207</u>	<u>30.207</u>	<u>29.588</u>
4.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	118.692	104.040	104.040
	Vinduespolering	0	4.500	4.375
	Rengøringsartikler	1.940	0	0
		<u>120.632</u>	<u>108.540</u>	<u>108.415</u>
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	69.761	69.761	63.408
	Revision og regnskab	20.625	27.500	35.875
	Gebyrer, nets, bank mv.	6.518	6.500	5.415
	Administrationsomkostninger	<u>96.904</u>	<u>103.761</u>	<u>104.698</u>
	Bestyrelsesgodtgørelser	13.850	13.850	13.850
	Valuarvurdering	13.750	22.800	22.600
	For meget afsat valuarvurderingshonorar 2022	-8.750	0	0
	Hjemmeside Probo	3.852	3.852	3.420
	Generalforsamling og møder	2.759	2.500	2.290
	Foreningsomkostninger	<u>25.461</u>	<u>43.002</u>	<u>42.160</u>
	I alt	<u>122.365</u>	<u>146.763</u>	<u>146.858</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
6.	Vedligeholdelse, løbende			
	Drift af vaskeri	1.523	3.000	0
	Blikkenslager	18.782		104.336
	Tømrer og snedker	31.293		3.765
	Elektriker	11.880		7.968
	Varmeanlæg	16.743		37.654
	Skadedyrsbekæmpelse	1.214		0
	Låsesmed	3.498		994
	Haveanlæg	1.024		68.321
	Sanering af loft	0		44.201
	Arkitekt og rådgivningshonorarer	24.076		0
	Budgetteret vedligeholdelse		137.288	
		<u>110.033</u>	<u>140.288</u>	<u>267.239</u>
7.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Bygningsprojekt	0	0	2.299.554
	Kloakering	86.800	80.000	0
		<u>86.800</u>	<u>80.000</u>	<u>2.299.554</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	182.328	183.966	101.024
	Renteomkostninger, bank	0	0	1.215
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	24.021
		<u>182.328</u>	<u>183.966</u>	<u>126.260</u>

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 8nd Glostrup By, kostpris pr. 31. december 2023

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	2.267.372	0	0	2.267.372
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	2.267.372	0	0	2.267.372
Regnskabsmæssig værdi	2.267.372	0	0	2.267.372

Ejendommen er værdiansat til kostpris pr. 31. december 2023 i henhold til anskaffelsessummen.

Den offentlige vurdering udgør kr. 18.300.000

	2023	2022
10. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	5.069.321	4.358.247
Tilgang	0	711.074
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	5.069.321	5.069.321
Afskrivninger primo	2.156.079	2.017.600
Årets afskrivninger	138.396	138.479
Afskrivninger ultimo	2.294.475	2.156.079
Regnskabsmæssig værdi	2.774.846	2.913.242
11. Tilgodehavender		
Vaskeriindtægter	1.670	959
Årsafregning vand	0	17.568
	1.670	18.527
12. Likvide beholdninger		
Nordea, 0277 124 041	1.338.375	89.928
Nordea, 8981 924 488	32.385	28.315
	1.370.760	118.243

Noter til årsrapporten

13. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	1.312.255	1.352.510	74,7250	1.010.663
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	1.896.397	1.907.062	79,7200	1.520.310
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	5.654.886	5.815.422	95,4504	5.550.842
	8.863.538	9.074.994		8.081.815

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	15.946	46.099	46.441
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	28.911	61.808	62.456
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	137.471	148.932	151.845
	182.328	256.839	260.741

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	25,75 år	0	0
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	26,50 år	0	0
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	28,25 år	0	01.04.2027

14. Varmeregnskab

	2023	2022
Varme indbetalt aconto	-154.700	-55.129
Køb af varme	30.733	0
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	-123.967	-55.129

15. Øvrig gæld

Grant Thornton	20.625	0
Ri Revisionsaktieselskab	0	35.875
Årsafregning vand 2023	6.930	0
Forudbetalt boligafgift	4.241	0
Elforbrug	2.760	7.315
Valuarvurdering	13.750	22.500
Diverse regninger	0	31.693
	48.306	97.383

Noter til årsrapporten

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.863.538, er der stillet sikkerhed for kr. 9.441.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 5.042.218.

Der er tinglyst pantstiftende byrde med en hovedstol på kr. 1.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 7 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

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	2.043	2.043	30	2.043
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>2.043</u>	<u>2.043</u>	<u>30</u>	<u>2.043</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.043</u>	<u>2.043</u>	<u>30</u>	<u>2.043</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal				
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				

D1 Foreningens stiftelsesår	1972
D2 Ejendommens opførelsesår	1945

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	Nej
--	-----

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.400.000	20.754
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	1.468
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,08%	

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
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	616	616
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	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	196.833	14%
	Øvrige omkostninger	726.564	53%
	Finansielle poster, netto	182.328	13%
	Afdrag	256.839	19%
	I alt	1.362.564	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	130	-1.086
		I år	86
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	8.957	8.957
	Valuarvurdering	20.754	20.754
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.043	2.468
K1	Foreslået andelsværdi	16.762	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.265	
K3	Teknisk andelsværdi	21.026	
	Reserver uden for andelsværdi	1.468	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	53	131
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	0	1.126
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	53	1.256
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		-345%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	138	135
		I år	126

Noter

18 Fordeling af andelskrone pr. andel

	Indskud	Andelsværdi pr. 31.12.2023
Magnoliavej 27, st. tv.	1.604,47	1.276.508,04
Magnoliavej 27, st. th.	1.604,47	1.276.508,04
Magnoliavej 27, 1. tv.	1.604,47	1.276.508,04
Magnoliavej 27, 1. th.	1.604,47	1.276.508,04
Magnoliavej 27, 2. tv.	1.604,47	1.276.508,04
Magnoliavej 27, 2. th.	1.604,47	1.276.508,04
Magnoliavej 29, st. tv.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 29, st. th.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 29, 1. tv.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 29, 1. th.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 29, 2. tv.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 29, 2. th.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 31, st. tv.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 31, st. th.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 31, 1. tv.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 31, 1. th.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 31, 2. tv.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 31, 2. th.	1.438,09	1.144.136,97
Magnoliavej 33, st. tv.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 33, st. th.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 33, 1. tv.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 33, 1. th.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 33, 2. tv.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 33, 2. th.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 35, st. tv.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 35, st. th.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 35, 1. tv.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 35, 1. th.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 35, 2. tv.	1.346,50	1.071.268,44
Magnoliavej 35, 2. th.	1.346,50	1.071.268,44
	43.041,90	34.243.913,26

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

2024-02-15 12:24:48 UTC



Jannick Theil Rybtke

Bestyrelsesformand

Serienummer: c585cf3e-c7ed-4c78-978b-094c9c8d210f

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-15 14:12:14 UTC



Tina Ahlquist

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1a9884cb-2f0e-4146-a131-3cd0c810eef5

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-15 18:53:33 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6edc4c79-aec8-418f-a7c7-39e5188ce0b6

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-15 19:41:07 UTC



Peter Krøll Thøgersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1cf0ee0e-444b-4645-b7da-f0ec83c8d194

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-18 09:11:55 UTC



Mladen Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1f1493cf-7ae3-4c66-a2a2-c9042d60c352

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-02-23 20:13:26 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>**

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 Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-02-24 10:41:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: UV3KO-LN4JT-AGFJI-FBDPE-KP2BS-028WO

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 signingsbeviser 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 signingsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**