



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Betonvej 10, 4000 Roskilde

Gydevang 39, 3450 Allerød

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

A/B Gl. Toftegaard 1

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Ølstykke, _____ 2024

dirigent

CVR-nr. 11072984

Administrator:
ENP Advokater
Elisagårdsvej 5, st. th.
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023	11
Aktiver pr. 31. december 2023	13
Passiver pr. 31. december 2023	14
Noter 1. januar 2023 - 31. december 2023	15
CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN	24

Foreningsoplysninger

A/B Gl. Toftegaard 1

Beliggende:
Dronning Margrethesvej 72-126, 3650 Ølstykke

Matr. nr. Ølstykke By, Ølstykke 1 ek

CVR-nr.: 11072984
Stiftet: 29. september 1986
Hjemsted: Ølstykke
Regnskabsår: 1. januar 2023- 31. december 2023.

Bestyrelse

Diana Enevoldsen (formand)
Jesper Larsen (næstformand)
Sigfred Reinholdt Jensen (byggeudvalg)
Marilouise Moestrup (forsikring)
Kurt Holst (kasserer)

Administrator

Marianne Wittenkamp

Revision

Mer Revision A/S
Betonvej 10
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for A/B Gl. Toftegaard 1.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den

Bestyrelse:

Diana Enevoldsen (formand)

Jesper Larsen (næstformand)

Sigfred Reinholdt Jensen
(byggeudvalg)

Marilouise Moestrup (forsikring)

Kurt Holst (kasserer)

Administratørerklæring

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 årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Ølstykke, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gl. Toftegaard 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gl. Toftegaard 1 for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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 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 afdekke 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Samuel Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer
Mne-nr. 41372

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gl. Toftegaard 1 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Ændring i regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at foreningens ejendom(me) i år og fremover indregnes til kostpris, imod tidligere til dagsværdi. Ændringen sker med henvisning til reglerne om fastholdt værdi jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, under hensyntagen til andelsboligforeningers særlige lovgivning og karakteristika.

Ændringen har haft følgende indvirkninger på regnskabet:

	2023	2022
	t.kr	t.kr
Aktiver	0	-9.454
Passiver	0	0
Egenkapital (reserve for opskrivninger)	0	-9.454
Resultat	0	0

Ændringen påvirker ikke beregningen af andelskronens værdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelister, arbejdsdage m.v. 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 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår styrelsens 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 herunder 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

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

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

Der afskrives ikke på 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).

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

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

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

		Budget	
	2023	2023	2022
Note	<i>(ej revideret)</i>		
Indtægter			
Boligafgift	1.322.804	1.322.793	1.214.247
Signalforsyning	110.794	0	97.633
Øvrige indtægter, ventelister m.m.	4.888	0	12.300
	<u>1.438.486</u>	<u>1.322.793</u>	<u>1.324.180</u>
Omkostninger			
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1 650.646	555.545	616.231
Renholdelse og udenomsarealer	2 27.432	27.500	35.211
Vedligeholdelse, løbende	3 72.829	113.500	95.351
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4 0	170.000	352.126
Administration og revision	5 123.725	136.700	117.725
	<u>874.632</u>	<u>1.003.245</u>	<u>1.216.644</u>
Renter og prioritetsydelse			
Finansielle indtægter	6 0	0	0
Finansielle omkostninger	7 43.447	59.858	47.579
	<u>43.447</u>	<u>59.858</u>	<u>47.579</u>
Årets resultat	<u>520.407</u>	<u>259.690</u>	<u>59.957</u>

Forslag til resultatdisponering:

Overført til reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført fra reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	520.407	259.690	59.957
Disponeret i alt	520.407	259.690	59.957

Likviditetsresultat

Årets resultat	520.407	259.690	59.957
Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
Amortisering af kurstab på obligationslån	1.855	0	1.855
Likviditetsresultat i alt	522.262	259.690	61.812

Aktiver pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen	8	23.546.143	23.546.143
Anlægsaktiver i alt		<u>23.546.143</u>	<u>23.546.143</u>
 Omsætningsaktiver			
 Tilgodehavender			
Forudbetalte omkostninger		35.063	25.000
Restancer med ansøger		0	3.000
Tilgodehavender i alt		<u>35.063</u>	<u>28.000</u>
 Likvide beholdninger	9	<u>1.394.975</u>	<u>887.528</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>1.430.038</u>	<u>915.528</u>
 Aktiver i alt		<u>24.976.181</u>	<u>24.461.671</u>

Passiver pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
Andelsindskud		4.549.810	4.549.810
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat mv.		13.274.707	12.754.300
		<u>17.824.517</u>	<u>17.304.110</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse		0	0
Reserveret til vedligeholdelse		1.781.411	1.781.411
Andre reserver i alt		<u>1.781.411</u>	<u>1.781.411</u>
Egenkapital i alt			
		<u>19.605.928</u>	<u>19.085.521</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	10	5.344.342	5.342.487
		5.344.342	5.342.487
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	10	0	0
Skyldige omkostninger	11	25.911	33.663
		25.911	33.663
Gæld i alt			
		<u>5.370.253</u>	<u>5.376.150</u>
Passiver i alt			
		<u>24.976.181</u>	<u>24.461.671</u>
Opgørelse af andelskronens værdi	12		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		

Noter 1. januar 2023 - 31. december 2023

	Budget		
	2023	2023	2022
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	(ej revideret)		
Ejendomsskatter	294.048	295.000	294.048
Renovation	137.197	140.000	125.610
Forsikringer	89.740	90.545	74.666
El, gas, vand og kloak - fællesarealer	18.130	30.000	24.236
Signalforsyning	111.531	0	97.671
	<u>650.646</u>	<u>555.545</u>	<u>616.231</u>

	Budget		
	2023	2023	2022
2 Renholdelse og udenomsarealer	(ej revideret)		
Øvrig renholdelse	0	0	7.924
Snerydning/grundejerforening	25.000	25.000	25.000
Hjertestarter	2.432	2.500	2.287
	<u>27.432</u>	<u>27.500</u>	<u>35.211</u>

	Budget		
	2023	2023	2022
3 Vedligeholdelse, løbende	(ej revideret)		
VVS	15.789	30.000	70.297
Tømrer	11.063	0	1.018
Murer	15.419	0	0
Elektriker	0	10.000	2.781
Låse	0	5.000	0
Glarmester	0	5.000	0
Maling	651	6.000	1.049
Legeplads	0	5.000	0
Selvrisiko	0	10.000	0
Grønne områder	11.486	10.000	1.749
Udgifter traktor/plæneklipper	11.938	20.000	13.811
Småanskaffelser	4.355	10.000	1.593
Anden vedligeholdelse	2.128	2.500	3.053
	<u>72.829</u>	<u>113.500</u>	<u>95.351</u>

	Budget		
	2023	2023	2022
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<i>(ej revideret)</i>		
Tømrer og snedker	0	70.000	207.750
Murer	0	50.000	88.463
Rensning af tage/tagrender	0	50.000	0
Udskiftning af varmerør	0	0	55.913
	0	170.000	352.126

	Budget		
	2023	2023	2022
5 Administration og foreningsomkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	56.700	56.700	53.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	18.500	18.500
Gebyrer mv.	10.171	8.000	7.804
Rådgivning	5.000	5.000	0
Kontorartikler	89	0	136
Hjemmeside	3.274	4.000	2.913
<i>Administrationsomkostninger</i>	95.234	92.200	82.853
ABF Kontingent	6.264	7.000	5.994
Bestyrelsesgodtgørelse	7.500	7.500	7.500
Generalforsamling, møder	1.692	12.500	1.593
Arrangementer og arbejdsdag	9.820	15.000	18.145
Gaver og blomster	3.215	2.500	1.640
<i>Foreningsomkostninger</i>	28.491	44.500	34.872
Administration og foreningsomkostninger i alt	123.725	136.700	117.725

	Budget		
	2023	2023	2022
6 Finansielle indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	0
	0	0	0

	Budget		
	2023	2023	2022
7 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Negative indlånsrenter	4	0	5.720
Prioritetsrenter og bidrag	41.588	59.858	40.004
Amortiseringsudgifter	1.855	0	1.855
	<u>43.447</u>	<u>59.858</u>	<u>47.579</u>
8 Ejendommen		2023	2022
Kostpris 1. januar 2023		23.546.143	23.546.143
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris 31. december 2023		<u>23.546.143</u>	<u>23.546.143</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		0	9.453.857
Årets opskrivninger		0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		0	-9.453.857
Opskrivninger 31. december 2023		<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>23.546.143</u>	<u>23.546.143</u>
Offentlig vurdering 2018 (indeks 102,80)		<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Offentlig vurdering 2023 (indeks 118,30)		<u>37.975.681</u>	<u>33.000.000</u>
9 Likvide beholdninger		2023	2022
Bestyrelseskasse		241	561
Nordea		1.385.673	605.920
Sparekassen Sjælland		0	277.601
Bestyrelseskonto		9.061	3.446
		<u>1.394.975</u>	<u>887.528</u>

10 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
Realkredit Danmark, opr. 5.387.000	41.588	0	5.069.833	5.387.000	5.387.000
Amortisering				-42.658	-44.513
				<u>5.344.342</u>	<u>5.342.487</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-274.509	-526.484
Prioritetsgæld i alt	<u>41.588</u>	<u>0</u>	<u>5.069.833</u>	<u>5.069.833</u>	<u>4.816.003</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balance

	2023	2022
Kortfristet del af gæld (under 1 år)	0	0
Langfristet del af gæld (over 1 år)	<u>5.344.342</u>	<u>5.342.487</u>
	<u>5.344.342</u>	<u>5.342.487</u>
Restgæld efter 5 år	<u>4.816.000</u>	<u>5.042.243</u>

Information om indregnede lån

Realkredit Danmark, Flexlån, hovedstol kr. 5.387.000, variabel rente, pt. -0,1188%. Refinansieres næste gang 01.04.2026. Restløbetid 22,25 år.

11 Skyldige omkostninger

	2023	2022
Ørsted	1.898	3.847
Stenberg	425	0
Nytårstaffel	0	1.202
Hjemmeside	3.204	2.853
Afsat revisorhonorar	20.000	18.500
Forudbetalt boligafgift	384	7.261
	<u>25.911</u>	<u>33.663</u>

12 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december 2023

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra d (offentlig ejendomsvurdering , indekseret) samt foreningens vedtægter:

Ejendommen er reguleret efter lovforslag L111, vedtaget den 04. april 2024. med ikrafttræden pr. 15. april 2024

Ejendommen er indekseret pr. oktober 2023 (fra indeks 102,80 november 2018 til indeks 118,30 oktober 2023)

	2023	2022
Egenkapital jf. regnskabet	17.824.517	17.304.110
<i>Korrektioner iht. Andelsboligloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-23.546.143	-23.546.143
Ejendom, offentlig vurdering (indekseret)	37.975.681	33.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.344.342	5.342.487
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.069.833	-4.816.003
<i>Korrektioner i alt</i>	14.704.047	9.980.341

Andelsværdi	32.528.564	27.284.451
Andelshavernes indskud i alt	4.549.810	4.549.810
Andelskronens værdi	7,15	6,00

			Andel af opsparat	
Andelshaver	Antal m2	Indskud	overskud	Værdi
Dronning Margrethesvej 98	68,8	145.876	897.055	1.042.931
Dronning Margrethesvej 106	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 108	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 72	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 74	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 100	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 102	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 104	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 110	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 112	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 114	85,9	161.079	990.545	1.151.624
Dronning Margrethesvej 92	90,4	165.081	1.015.155	1.180.236
Dronning Margrethesvej 94	90,4	165.081	1.015.155	1.180.236
Dronning Margrethesvej 90	90,4	165.081	1.015.155	1.180.236

Dronning Margrethesvej 96	90,4	165.081	1.015.155	1.180.236
Dronning Margrethesvej 78	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 80	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 82	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 84	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 118	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 120	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 122	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 124	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 76	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 86	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 116	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
Dronning Margrethesvej 126	106,4	177.735	1.092.970	1.270.705
		4.549.810	27.978.754	32.528.564

13 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

Realkredit Danmark, realkreditpantebrev 5.387.000

Forpligtelse ved foreningensopløsning:

Ved foreningens opløsning er der en tilbagebetalingspligt til det offentlige på kr. 13.998.553

14 Nøgleoplysninger

		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.653	2.653	27	2.653
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.653	2.653	27	2.653

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.975.681	14.314

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.781.411	671

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	113.289	x 12	/ 2653	512
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	2021	2022	2023
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-12	23	196

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.261	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.485	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.746	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	36	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	182	133	0
M3	Vedligeholdelse i alt	200	169	27

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021	2022	2023
		0	0	0
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
	Årets afdrag de sidste tre år	0	0	0
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A/B Gl. Toftegaard 1 1. januar 2023 - 31. december 2023

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.975.681	14.314
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.781.411	671

Boligafgift

		Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	512

Teknisk andelsværdi

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	12.261
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.485
K3	Teknisk andelsværdi	13.746

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77%
---	--	-----

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.”

Jesper Glargaard Larsen

Næstformand

Serienummer: e0a7fdb6-9378-47a8-abb4-9af2ae754f21

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-06-04 07:56:50 UTC



Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: 8bc77572-3688-43ba-acec-5a09df827e35

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-06-04 09:41:25 UTC



Kurt Holst Jensen

Kasserer

Serienummer: 357ec336-f37c-4433-9819-a557aad8c5eb

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-06-04 10:23:16 UTC



Ninet Marilouise Camille Moestrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6aa0e8f7-1b4a-4f61-9ac0-d0249dc824ba

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-06-04 10:53:14 UTC



Diana Knie Enevoldsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 83253a71-cb53-40b9-afea-8c144c2cd076

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-05 05:49:54 UTC



Sigfred Reinholdt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bc0a1e12-28c2-4d20-9aee-18612e47c886

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-06 09:09:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0WCOS-Y07AN-3EKQ2-PUP17-JCCQS-D8262

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.”

Samuel Jacobsen

MER REVISION A/S CVR: 32344720

Registreret revisor

Serienummer: 5ee7be86-b8ba-453c-951a-d3748ba1fa40

IP: 172.211.xxx.xxx

2024-06-06 09:27:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0WCQS-Y07AN-3EKQ2-PUP17-JCCQS-D8262

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>**