



Højmark Groth ApS  
Ejendomsadministration  
Magnoliavej 2-4  
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37  
info@hgadm.dk  
www.hgadm.dk  
CVR nr. 25 06 12 92

## **Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven**

Ridderhatten 73-91 og 179-197, 5220 Odense SØ  
CVR-nummer: 32240240

### **Årsrapport**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære  
generalforsamling, den / 2024

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5

### **Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger.....	7
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver .....	9
Balance, passiver .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven .....	19
Anvendt regnskabspraksis .....	22

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 5. marts 2024

### Bestyrelse

Peer Rokkjær Andersen  
Formand

Birgit Poffler  
Næstformand

Inge Lise Gram  
Kasserer

Helle Storm  
Bestyrelsesmedlem

Sophie Læsøe Engberg  
Sekretær

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Bestyrelsen har selv ønsket at indhente valuarvurderingen og forestå kontrollen heraf, hvorfor administrator ikke har forholdt sig til valuarvurderingens rigtighed.

Odense SØ, den 5. marts 2024

**Administrator**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cemu', followed by a long horizontal line extending to the right.

Højmark Groth ApS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

#### Grundlag for konklusion

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

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

#### Fremhævelse af forhold ved revisionen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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.

Odense M, den 5. marts 2024  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor  
mne 23413

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven Ridderhatten 73-91 og 179-197 5220 Odense SØ
	CVR-nr: 32 24 02 40 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peer Rokkjær Andersen, formand Birgit Poffler, næstformand Inge Lise Gram Helle Storm Sophie Læsøe Engberg
<b>Administrator</b>	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	Revisorfirmaet Axel Gram I/S Bredbjergvej 46 5230 Odense M

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

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere .....	773.520	773.520	773.520
1 Øvrige indtægter .....	0	0	1.443
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>773.520</b>	<b>773.520</b>	<b>774.963</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer .....	-182.658	-185.227	-180.219
3 Forbrugsafgifter .....	-3.242	-8.000	-4.704
4 Vedligeholdelse, løbende .....	-14.475	-84.000	-24.567
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	-118.827	0	-52.848
6 Administrationsomkostninger .....	-48.753	-47.945	-56.967
7 Øvrige foreningsomkostninger .....	-58.365	-59.520	-59.087
<b>Omkostninger i alt .....</b>	<b>-426.320</b>	<b>-384.692</b>	<b>-378.392</b>
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>	<b>347.200</b>	<b>388.828</b>	<b>396.571</b>
8 Finansielle indtægter .....	2.118	0	0
9 Finansieringsomkostninger .....	-110.673	-112.000	-114.599
<b>Finansiering i alt .....</b>	<b>-108.555</b>	<b>-112.000</b>	<b>-114.599</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>238.645</b>	<b>276.828</b>	<b>281.972</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen .....	140.000	140.000	140.000
Anvendelse af hensættelser .....	-118.827	0	-52.848
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat .....	217.472	136.828	194.820
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>	<b>238.645</b>	<b>276.828</b>	<b>281.972</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>			
Årets resultat .....	238.645	276.828	281.972
Betalte prioritetsafdrag .....	-139.087	-139.086	-137.818
<b>Likviditetsresultat i alt .....</b>	<b>99.558</b>	<b>137.742</b>	<b>144.154</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022
10 Grunde og bygninger .....	13.181.018	13.181.018
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>13.181.018</b>	<b>13.181.018</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>13.181.018</b>	<b>13.181.018</b>
11 Antenneregnskab.....	20.155	18.595
12 Andre tilgodehavender.....	19.446	39.678
13 Periodeafgrænsningsposter .....	23.377	24.494
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>62.978</b>	<b>82.767</b>
14 <b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>795.936</b>	<b>691.767</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>858.914</b>	<b>774.534</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>14.039.932</b>	<b>13.955.552</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Andelsindskud .....	2.671.018	2.671.018
Overført resultat m.v. ....	1.828.051	1.610.579
	<b>4.499.069</b>	<b>4.281.597</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....	476.469	455.296
<b>Andre reserver i alt .....</b>	<b>476.469</b>	<b>455.296</b>
<b>Egenkapital.....</b>	<b>4.975.538</b>	<b>4.736.893</b>
15 Prioritetsgæld.....	8.913.565	9.053.933
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8.913.565</b>	<b>9.053.933</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	140.367	139.086
16 Øvrig anden gæld .....	10.462	25.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>150.829</b>	<b>164.726</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.064.394</b>	<b>9.218.659</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>14.039.932</b>	<b>13.955.552</b>
17 Eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		
20 Fastfrysning af ejendomsværdien		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.671.018	2.671.018
<b>Andelsindskud .....</b>	<b>2.671.018</b>	<b>2.671.018</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	1.610.579	1.415.759
Rest årets resultat.....	217.472	194.820
<b>Overført resultat m.v.....</b>	<b>1.828.051</b>	<b>1.610.579</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>4.499.069</b>	<b>4.281.597</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	455.296	368.144
Årets tilgang.....	140.000	140.000
Årets afgang .....	-118.827	-52.848
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....</b>	<b>476.469</b>	<b>455.296</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.975.538</b>	<b>4.736.893</b>

## NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Salg gadelamper.....	0	0	1.443
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.443</b>
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat.....	141.146	141.147	141.146
Forsikringer.....	43.583	44.080	41.628
Bonus fra forsikring.....	-2.071	0	-2.555
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>182.658</b>	<b>185.227</b>	<b>180.219</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug.....	3.242	8.000	4.704
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>3.242</b>	<b>8.000</b>	<b>4.704</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Småanskaffelser.....	0	0	306
Kloakarbejde.....	6.475	0	2.250
Tømrer.....	0	0	8.286
VVS.....	8.000	0	6.786
Øvrig vedligeholdelse.....	0	84.000	6.939
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt.....</b>	<b>14.475</b>	<b>84.000</b>	<b>24.567</b>
<b>5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af afløbsledning.....	66.581	0	0
Udskiftning af stophaner.....	32.040	0	0
Nye vinduer.....	20.206	0	35.513
Ny hoveddør.....	0	0	17.335
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....</b>	<b>118.827</b>	<b>0</b>	<b>52.848</b>

## NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler/tryksager .....	1.935	2.000	1.995
IT-udgifter .....	1.691	1.500	1.228
Nets .....	3.668	2.500	2.502
Porto .....	48	0	0
Administration .....	22.845	22.845	20.945
Administration tidligere år.....	0	0	3.313
Administration, ekstra arbejde.....	9.978	10.500	18.746
Revisorhonorar .....	8.588	8.600	8.238
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>48.753</b>	<b>47.945</b>	<b>56.967</b>
<u>Spec. administrationshonorar, ekstra arbejde:</u>			
Deltagelse i bestyrelsesmøde			4.016
Deltagelse i ordinær generalforsamling inkl. forberedelse			5.062
Udarbejdelse af lovpligtig bogføringsprocedure			900
			<u>9.978</u>
<b>7 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Godtgørelse bestyrelse .....	18.000	18.000	18.000
Generalforsamling.....	977	1.500	375
Mødeudgifter.....	4.368	4.000	5.695
Bestyrelsesforsikring.....	530	530	530
Grundejerforening .....	30.000	30.000	30.000
ABF kontingent .....	4.490	4.490	4.350
Gaver og blomster .....	0	1.000	137
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt .....</b>	<b>58.365</b>	<b>59.520</b>	<b>59.087</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter.....	2.118	0	0
<b>Finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>2.118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>9 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter.....	0	1.000	1.975
Gebyrer mv.....	1.785	2.000	1.776
Prioritetsrenter, kreditforening.....	108.888	109.000	110.848
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b><u>110.673</u></b>	<b><u>112.000</u></b>	<b><u>114.599</u></b>
		2023	2022
<b>10 Grunde og bygninger</b>			
Kostpris, primo.....		13.181.018	13.181.018
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
Kostpris i alt		13.181.018	13.181.018
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Grunde og bygninger i alt .....</b>		<b><u>13.181.018</u></b>	<b><u>13.181.018</u></b>
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 21.400.000			
<b>11 Antenneregnskab</b>			
Indbetalt a conto .....		-87.672	-94.746
Omkostning.....		107.827	113.341
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Antenneregnskab i alt .....</b>		<b><u>20.155</u></b>	<b><u>18.595</u></b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender.....		0	439
Tilgodehavende el.....		19.446	39.239
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>19.446</u></b>	<b><u>39.678</u></b>
<b>13 Periodeafgrænsningsposter</b>			
Forudbetalt ABF.....		3.480	3.330
Forudbetalt forsikring .....		18.337	17.913
Forudbetalt hjemmeside/domæne.....		1.560	3.251
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt .....</b>		<b><u>23.377</u></b>	<b><u>24.494</u></b>

## NOTER

	2023	2022		
<b>14 Likvide beholdninger</b>				
Kasse.....	424	2.553		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	243.548	476.499		
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....	551.964	99.959		
Arbejdernes Landsbank, andelsoverdragelser .....	0	112.756		
	<u>795.936</u>	<u>691.767</u>		
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b><u>795.936</u></b>	<b><u>691.767</u></b>		
<b>15 Prioritetsgæld</b>				
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.956.000 .....	4.956.000	4.956.000		
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.650.000 .....	4.097.932	4.237.019		
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-140.367	-139.086		
	<u>8.913.565</u>	<u>9.053.933</u>		
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b><u>8.913.565</u></b>	<b><u>9.053.933</u></b>		
	Renter	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
	2023	2023	pr. 31/12	pr. 31/12
	<u>49.560</u>	<u>0</u>	<u>4.956.000</u>	<u>3.906.963</u>
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.956.000				
Obligationslån, restløbetid 26 år, rente 0,50%				
Afdrag påbegyndes i december 2029				
	59.238	139.087	4.097.932	3.020.390
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.650.000				
Kontantlån, restløbetid 26 år, rente 0,9176%				
	<u>108.888</u>	<u>139.087</u>	<u>9.053.932</u>	<u>6.927.353</u>
<b>16 Øvrig anden gæld</b>				
Andre skyldige omkostninger .....	1.874			15.952
Afsat revisorhonorar.....	8.588			8.238
Mellemregning administrator.....	0			1.450
	<u>10.462</u>			<u>25.640</u>
<b>Øvrig anden gæld i alt .....</b>	<b><u>10.462</u></b>			<b><u>25.640</u></b>

## NOTER

2023

2022

### 17 Eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 7.257.564, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Eventuelle købere af andelsboliger i foreningen bedes være opmærksom på, at enkelte banker er begyndt at modregne eventualposten i andelsværdien, når de foretager kreditvurdering af andelsværdien.

Dette er ikke et lovkrav, der fremgår af andelsboligloven.

Sker der modregning, er det derfor en beregningsmodel banken selv har valgt. Andelsboligforeningen gør potentielle købere opmærksom på, at det stadig er de færreste banker, der anvender denne beregningsmetode.

Hvis en bank praktiserer modregning, skal banken samtidig være opmærksom på, at andelsboligforeningen har valgt at tilbageholde kr. 1.252.219 af den kontante handelsværdi til fremtidige værdiudsving. Dermed skal et modregningsbeløb reduceres til kr. 6.005.345.

### 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 9.053.932 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 13.181.018.

Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

Følgende forsikringssummer er gældende:

Bestyrelsesansvarsforsikring	kr.	2.000.000
Foreningsansvarsforsikring	kr.	5.000.000
Brud på databeskyttelsesforordningen	kr.	1.000.000
Besvigelsesforsikring	kr.	500.000

Oversigt selvrisko:

Bestyrelsesansvarsforsikring	10 % (dog maks. kr. 2.500)
Foreningsansvarsforsikring	10 % (dog maks. kr. 10.000)
Forsikring for brud på databeskyttelsesforordningen	Ingen
Besvigelsesforsikring	10 % (dog maks. kr. 2.500)



## NOTER

	2023	2022
<b>19 Beregning af andelsværdi</b>		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital pr. 31. december 2023 før andre reserver		4.499.069
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Kontant handelsværdi, jf valuarvurdering af 19. juni 2020	26.025.000	
Tilbageholdt til fremtidige værdiudsving	-1.252.219	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-13.181.018	11.591.763
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.053.932	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.927.353	
Reserveret til kursudsving	-2.126.579	0
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2023		<u>16.090.832</u>

Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 2.671.018.

Dette svarer for den enkelte andel til kurs  $(16.090.832/2.671.018) =$  602,42

Bestyrelsen foreslår, at kursen 602,42 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

Andelsbolig	Indskud	Andel i formue
Ridderhatten 73	136.249	820.796
Ridderhatten 75	136.249	820.796
Ridderhatten 77	136.249	820.796
Ridderhatten 79	120.026	723.064
Ridderhatten 81	148.886	896.924
Ridderhatten 83	148.886	896.924
Ridderhatten 85	148.886	896.924
Ridderhatten 87	120.026	723.064
Ridderhatten 89	120.026	723.064
Ridderhatten 91	120.026	723.064
Ridderhatten 179	136.249	820.796
Ridderhatten 181	136.249	820.796
Ridderhatten 183	136.249	820.796
Ridderhatten 185	120.026	723.064
Ridderhatten 187	148.886	896.924
Ridderhatten 189	148.886	896.924
Ridderhatten 191	148.886	896.924
Ridderhatten 193	120.026	723.064
Ridderhatten 195	120.026	723.064
Ridderhatten 197	120.026	723.064
Afrundingsdifference	0	0
	<u>2.671.018</u>	<u>16.090.832</u>

## NOTER

2023

2022

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 19. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Rasmus Renner. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 21.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,75 pct., og en gennemsnitspris pr. m<sup>2</sup> på kr. 14.083. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,75 pct. til 5,00 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 1.525.000. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,5709 til kr. 5,4533 (kurs 545,33) jf. nedenstående oversigt:

Afkast i %	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
5,25%	23.550.000	-2.475.000	5,0976
5,00%	24.500.000	-1.525.000	5,4533
<b>4,75%</b>	<b>26.025.000</b>	<b>0</b>	<b>6,0242</b>
4,50%	27.725.000	1.700.000	6,6607
4,25%	29.090.000	3.065.000	7,1717

### 20 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har indhentet valuarvurdering den 19. juni 2020 (før 1. juli 2020). Denne er gyldig den 1. juli 2020. Andelsboligforeningen har valgt at anvende denne valuarvurdering til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.

## NOTER

. Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven					
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2023 - 31. december 2023	
<b>B</b>			Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger		20	1.826	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		20	1.826	
<b>C</b>	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:  Den del af boligafgiften, der modsvarer udgiften til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse dermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles efter andel i formue. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår				1986
D2	Ejendommens opførelsesår				1986
<b>E</b>				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

## NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.025.000	14.252
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.855.267	2.111
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			14.81
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			424
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	95	154	130
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			8.812
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.494
K3	Teknisk andelsværdi			13.306

## NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	26	13	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	92	29	65
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	118	42	73
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			31
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	75	75	76

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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

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

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter fra gebyrer vedr. salg, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i perioden.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter og negative renter af indestående i pengeinstitutter.

#### Forslag til resultatdisponering

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, 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 på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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 indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

#### Egenkapital

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen 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.

### **Nøgleoplysninger**

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

### **Andelsværdi**

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

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.