



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 2024 - 31. december 2024

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den / 2025

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Administratørklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven	18
Anvendt regnskabspraksis	21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 27. marts 2025

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 2024. 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 27. marts 2025

Administrator

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 27. marts 2025
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99


Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne 23413

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	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
Bestyrelse	Peer Rokkjær Andersen, formand Birgit Poffler, næstformand Inge Lise Gram Helle Storm Sophie Læsøe Engberg
Administrator	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C
Revisor	Revisorfirmaet Axel Gram I/S Bredbjergvej 46 5230 Odense M

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	773.520	773.520	773.520
Indtægter i alt	773.520	773.520	773.520
1 Ejendomsskat og forsikringer	-140.857	-138.967	-182.658
2 Forbrugsafgifter	-2.665	-5.000	-3.242
3 Vedligeholdelse, løbende	-11.907	-84.000	-14.475
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-824.661	-816.160	-118.827
5 Administrationsomkostninger	-62.866	-49.835	-48.753
6 Øvrige foreningsomkostninger	-55.463	-59.980	-58.365
Omkostninger i alt	-1.098.419	-1.153.942	-426.320
Resultat før finansielle poster	-324.899	-380.422	347.200
7 Finansielle indtægter	6.851	0	2.118
8 Finansieringsomkostninger	-109.113	-108.909	-110.673
Finansiering i alt	-102.262	-108.909	-108.555
Årets resultat	-427.161	-489.331	238.645
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	200.000	140.000
Anvendelse af hensættelser	-476.469	-476.469	-118.827
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	-150.692	-212.862	217.472
Resultatdisponering i alt	-427.161	-489.331	238.645
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	-427.161	-489.331	238.645
Betalte prioritetsafdrag	-140.367	-140.367	-139.087
Likviditetsresultat i alt	-567.528	-629.698	99.558

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
9 Grunde og bygninger	13.181.018	13.181.018
Materielle anlægsaktiver i alt	13.181.018	13.181.018
Anlægsaktiver	13.181.018	13.181.018
10 Antenneregnskab.....	19.845	20.155
11 Andre tilgodehavender.....	56.075	19.446
12 Periodeafgrænsningsposter.....	25.339	23.377
Tilgodehavender i alt	101.259	62.978
13 Likvide beholdninger	1.047.069	795.936
Omsætningsaktiver	1.148.328	858.914
AKTIVER.....	14.329.346	14.039.932

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Andelsindskud	2.671.018	2.671.018
Overført resultat m.v.	1.677.359	1.828.051
	4.348.377	4.499.069
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	200.000	476.469
Andre reserver i alt	200.000	476.469
Egenkapital.....	4.548.377	4.975.538
14 Prioritetsgæld.....	8.771.906	8.913.565
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.771.906	8.913.565
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	141.659	140.367
15 Øvrig anden gæld	867.404	10.462
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.009.063	150.829
Gældsforpligtelser	9.780.969	9.064.394
PASSIVER	14.329.346	14.039.932
16 Eventualposter mv.		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.671.018	2.671.018
Andelsindskud	2.671.018	2.671.018
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	1.828.051	1.610.579
Rest årets resultat.....	-150.692	217.472
Overført resultat m.v.	1.677.359	1.828.051
Egenkapital før andre reserver	4.348.377	4.499.069
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	476.469	455.296
Årets tilgang.....	200.000	140.000
Årets afgang	-476.469	-118.827
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	200.000	476.469
EGENKAPITAL	4.548.377	4.975.538

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	94.838	93.967	141.146
Forsikringer.....	48.216	45.000	43.583
Bonus fra forsikring	-2.197	0	-2.071
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ejendomsskat og forsikringer i alt	140.857	138.967	182.658
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
2 Forbrugsafgifter			
Elforbrug	2.665	5.000	3.242
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Forbrugsafgifter i alt.....	2.665	5.000	3.242
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
3 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	579	0	0
Kloakarbejde.....	0	0	6.475
Tømrer.....	10.400	0	0
VVS	928	0	8.000
Øvrig vedligeholdelse.....	0	84.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Vedligeholdelse, løbende i alt	11.907	84.000	14.475
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering, karnapper	43.500	43.500	0
Udskiftning af afløbsledning	0	0	66.581
Udskiftning af stophaner	0	0	32.040
Reparation skurer	754.505	772.660	0
Nye vinduer.....	0	0	20.206
Ny hoveddør	26.656	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	824.661	816.160	118.827
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.576	2.000	1.935
IT-udgifter	780	1.500	1.691
Nets	4.093	3.680	3.668
Porto	0	0	48
Administration	23.305	23.305	22.845
Administration, ekstra arbejde	22.211	10.500	9.978
Revisorhonorar	9.901	8.850	8.588
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	62.866	49.835	48.753
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<u>Spec. administrationshonorar, ekstra arbejde:</u>			
Deltagelse i bestyrelsesmøde			6.609
Deltagelse i ordinær generalforsamling inkl. forberedelse			8.000
Assistance vedr. revisors faktura			438
Assistance ifm. aktivering af bestyrelsesforsikring			844
Rådgivning om individuelle forbedring og håndtering af gældsbrev			5.147
Assistance med administration af TV-signal			1.173
			<hr/>
			22.211
			<hr/> <hr/>
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse bestyrelse	18.000	18.000	18.000
Generalforsamling	1.288	1.500	977
Mødeudgifter	500	4.000	4.368
Bestyrelsesforsikring	985	790	530
Grundejerforening	30.000	30.000	30.000
ABF kontingent	4.690	4.690	4.490
Gaver og blomster	0	1.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	55.463	59.980	58.365
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
7 Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	6.851	0	2.118
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	6.851	0	2.118
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
8 Finansieringsomkostninger			
Gebyrer mv.....	2.204	0	1.785
Prioritetsrenter, kreditforening.....	106.909	108.909	108.888
Finansieringsomkostninger i alt	109.113	108.909	110.673
		2024	2023
9 Grunde og bygninger			
Kostpris, primo.....		13.181.018	13.181.018
Kostpris i alt		13.181.018	13.181.018
Grunde og bygninger i alt		13.181.018	13.181.018
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 21.400.000			
10 Antenneregnskab			
Indbetalt a conto		-95.213	-87.672
Omkostning.....		115.058	107.827
Antenneregnskab i alt		19.845	20.155
11 Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende vedr. skur.....		40.264	0
Tilgodehavende el.....		15.811	19.446
Andre tilgodehavender i alt		56.075	19.446
12 Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt ABF.....		3.630	3.480
Forudbetalt forsikring		20.929	18.337
Forudbetalt hjemmeside/domæne.....		780	1.560
Periodeafgrænsningsposter i alt		25.339	23.377

NOTER

	2024	2023		
13 Likvide beholdninger				
Kasse.....	1.801	424		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	126.150	243.548		
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....	919.118	551.964		
Likvide beholdninger i alt.....	<u>1.047.069</u>	<u>795.936</u>		
14 Prioritetsgæld				
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.956.000.....	4.956.000	4.956.000		
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.650.000.....	3.957.565	4.097.932		
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-141.659	-140.367		
Prioritetsgæld i alt.....	<u>8.771.906</u>	<u>8.913.565</u>		
	Renter 2024	Afdrag 2024	Restgæld pr. 31/12 2024	Kursværdi pr. 31/12 2024
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.956.000 Obligationslån, restløbetid 25 år, rente 0,50% Afdrag påbegyndes i december 2029	49.560	0	4.956.000	3.463.005
Nykredit Realkredit, nom. kr. 4.650.000 Kontantlån, restløbetid 25 år, rente 0,9176%	57.349	140.367	3.957.565	3.143.412
	<u>106.909</u>	<u>140.367</u>	<u>8.913.565</u>	<u>6.606.417</u>
15 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger.....		8.965		1.874
Afsat revisorhonorar.....		9.901		8.588
Mellemregning ved salg af andele.....		848.538		0
Øvrig anden gæld i alt.....		<u>867.404</u>		<u>10.462</u>
16 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.				

NOTER

2024 2023

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 8.913.565 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

	2024	2023
18 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital pr. 31. december 2024 før andre reserver		4.348.377
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012	21.400.000	
Indeksregulering pr. oktober 2024	4.728.972	
Tilbageholdt til fremtidige værdiudsving	-1.205.499	
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-13.181.018	11.742.455
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.913.565	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.606.417	
Reserveret til kursudsving	-2.307.148	0
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2024		<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

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2024 - 31. december 2024	
B			Antal	BBR Areal m ²	
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	
C	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.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1986
D2	Ejendommens opførelsesår				1986
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	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?			
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.128.972	14.309
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.712.647	2.033
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			14,21
G			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			424
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	154	131	-234
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			8.812
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.728
K3	Teknisk andelsværdi			13.540

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	13	8	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	29	65	452
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	42	73	459
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			26
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	75	76	77

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 løbende 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), 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.

Prioritetsgæld

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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, 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.