



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

AB Jernhøj

**Damgårdsvænget
4050 Skibby**

(CVR-nr. 34 02 89 31)

Årsrapport for 2023

Indholdsfortegnelse

1

Oplysninger og påtegninger	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
 Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Nøgleoplysningskema	23

Foreningsoplysninger

Foreningen	AB Jernhøj Damgårdsvænget 4050 Skibby
	CVR-nr.: 34 02 89 31
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
Bestyrelse	Anny Laursen, formand Kirsten Nørskov Trine Kousholt Knud Christensen Kirsten Andersen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AB Jernhøj.

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 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 19. februar 2024

Bestyrelsen

Anny Laursen
formand

Kirsten Nørskov

Trine Kousholt

Knud Christensen

Kirsten Andersen

Ledelsespåtegning

Administratorerklæring

Som administrator for AB Jernhøj har vi forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 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.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Roskilde, den 19. februar 2024

Administrator

Real Administration A/S

Til medlemmerne i AB Jernhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Jernhøj for regnskabsåret 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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, andelsboligforeningsloven 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 afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 19. februar 2024

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Christian Schjødt Ankersen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for AB Jernhøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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 indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, 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 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 netto-salgspris 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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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 låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 samt i en even-tuel aftale om rentesikring (renteswap).

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

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

Nøgleoplysninger

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2023

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2023 kr.	Realiseret 2023 kr.	Realiseret 2022 kr.	
Indtægter				
1	Indtægter, andelshavere	815.600	814.112	878.786
	Indtægter i alt	815.600	814.112	878.786
Omkostninger				
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	432.041	416.730	387.687
3	Renholdelse og udenomsarealer	79.000	82.963	85.500
4	Vedligeholdelse, løbende	225.000	205.451	14.024
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	183.208
6	Administrationsomkostninger	86.855	88.465	82.962
7	Øvrige foreningsomkostninger	16.645	14.111	15.719
	Omkostninger i alt	839.541	807.720	769.100
	Resultat før finansielle poster	-23.941	6.392	109.686
8	Finansielle indtægter	0	5.336	0
9	Finansielle omkostninger	77.652	77.652	88.309
	Finansielle poster, netto	-77.652	-72.316	-88.309
	Årets resultat	-101.593	-65.924	21.377
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	50.000	50.000	50.000
	Overført restandel af årets resultat	-151.593	-115.924	-28.623
	Disponeret i alt	-101.593	-65.924	21.377
Likviditetsresultat				
	Årets resultat	-101.593	-65.924	21.377
	Betalte prioritetsafdrag	0	-74.991	-74.161
	Likviditetsresultat i alt	-101.593	-140.915	-52.784

Balance pr. 31. december

12

Note	AKTIVER	2023 kr.	2022 kr.
10	Ejendom	21.023.314	21.023.314
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.023.314	21.023.314
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.023.314	21.023.314
	Restancer, andelshavere	0	5.264
	Andre tilgodehavender	0	6.487
11	Periodeafgrænsningsposter	1.859	28.052
	Tilgodehavender i alt	1.859	39.803
12	Likvide beholdninger	1.332.082	1.470.993
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.333.941	1.510.796
	AKTIVER I ALT	22.357.255	22.534.110

Balance pr. 31. december

13

Note PASSIVER	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Andelsindskud	3.637.785	3.637.785
Overført resultat mv.	12.484.759	12.600.683
	<u>16.122.544</u>	<u>16.238.468</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve for værdiforringelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	415.205	365.205
	<u>1.415.205</u>	<u>1.365.205</u>
EGENKAPITAL	<u>17.537.749</u>	<u>17.603.673</u>
13 Prioritetsgæld	4.717.677	4.793.507
Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.717.677</u>	<u>4.793.507</u>
13 Prioritetsgæld	75.829	74.990
14 Øvrig gæld	26.000	61.940
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>101.829</u>	<u>136.930</u>
GÆLDFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.819.506</u>	<u>4.930.437</u>
PASSIVER I ALT	<u>22.357.255</u>	<u>22.534.110</u>
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningskema		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

14

	2023	2022
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Saldo primo	3.637.785	3.637.785
	3.637.785	3.637.785
Overført resultat mv.		
Saldo primo	12.600.683	13.629.306
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	-1.000.000
Rest af årets resultat	-115.924	-28.623
	12.484.759	12.600.683
Reserve for værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.000.000	0
Overført til / fra "Overført resultat"	0	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	365.205	315.205
Reserveret i året	50.000	50.000
	415.205	365.205
EGENKAPITAL I ALT	17.537.749	17.603.673

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	794.000	793.812	854.027
Garage-, P-plads-, kælder- og loftsleje	21.600	20.300	21.600
Øvrige indtægter	0	0	3.159
	815.600	814.112	878.786
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	198.841	198.841	198.841
Renovation	95.000	95.000	64.650
Forsikringer	32.200	31.523	29.699
Vandforbrug (fællesarealer)	70.000	58.571	64.210
Elforbrug (fællesarealer)	25.000	21.735	19.928
Falck abonnement	11.000	11.060	10.359
	432.041	416.730	387.687
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	25.000	24.463	22.250
Pasning af grønne arealer	54.000	58.500	63.250
	79.000	82.963	85.500
4 Vedligeholdelse, løbende			
Trådnet	150.000	0	0
Rygning, carporte	0	154.655	0
Elektriker	0	20.863	0
Tømrer	0	0	1.473
Murer	0	14.375	7.356
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	75.000	7.750	0
Udgifter fælleshus	0	7.808	0
Selvrisiko forsikringsager	0	0	5.195
	225.000	205.451	14.024

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Hulmursisolering	0	0	183.208
	0	0	183.208
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	63.155	63.155	57.624
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.625	20.000
Gebyrer m.v.	3.700	4.495	2.658
Øvrige administrationsomkostninger	0	190	2.680
	86.855	88.465	82.962
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	7.900	7.900	8.200
Mødeudgifter og generalforsamling	4.500	2.926	4.274
Hjertestarter	3.245	3.285	3.245
Repræsentation, gaver og blomster	1.000	0	0
	16.645	14.111	15.719
8 Finansielle indtægter			
Renter af bankkonti	0	5.336	0
	0	5.336	0
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	77.652	77.652	78.892
Renter af bankkonti	0	0	9.417
	77.652	77.652	88.309

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
10 Ejendom		
Kostpris primo	21.023.314	21.023.314
Kostpris ultimo	21.023.314	21.023.314
Bogført værdi ultimo	21.023.314	21.023.314
Ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 23.900.000.		
11 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	0	26.315
Periodisering omkostninger	1.859	1.737
	1.859	28.052
12 Likvide beholdninger		
Bank	1.327.769	1.468.474
Bestyrelseskasse	4.313	2.519
	1.332.082	1.470.993

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
13 Prioritetsgæld				
		<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>
				<u>Betalte afdrag</u>
Nykredit Obligationslån, 1%	1	1,00	26	39.199
Nykredit Kontantlån, 1%	2	1,00	26	38.453
			<u>77.652</u>	<u>74.991</u>
			<u>Kursværdi</u>	<u>2023</u>
				<u>2022</u>
Nykredit	1		1.884.257	2.529.000
Nykredit	2		1.797.406	2.339.497
			<u>3.681.663</u>	<u>4.868.497</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt			75.829	74.990
Lang del af gæld (mere end 1 år)			4.717.677	4.793.507
			<u>4.793.506</u>	<u>4.868.497</u>
14 Øvrig gæld				
Håndværkere			5.750	42.440
Revision og regnskabsassistance			20.250	19.500
			<u>26.000</u>	<u>61.940</u>

Note15 **Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	5.095.000
Bogført værdi af ejendom	<u>21.023.314</u>

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelser vedrørende modtagne tilskud

Der er modtaget støtte på t.kr. 10.887 i forbindelse med etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt i forbindelse med salg af foreningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. skal en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Note16 **Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægterne:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver		16.122.544
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi		-21.023.314
Ejendom, handelsværdi jf. fastholdt vurdering før 1. juli 2020		28.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		4.793.506
Prioritetsgæld, kursværdi		-3.681.663
Reguleret egenkapital		24.211.073
	24.211.073	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.637.785	6,66
Senest andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 20.04.2023		6,75

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi inkl. indskud kr.
Damgårdsvænget 16	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 18	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 20	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 22	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 24	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 75	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 77	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 79	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 81	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 83	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 85	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 87	174.860	174.860	1.163.771	1.163.771
Damgårdsvænget 89	174.860	174.860	1.163.771	1.163.771
Damgårdsvænget 91	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 93	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 95	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 97	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 99	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 101	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 103	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 105	150.955	150.955	1.004.672	1.004.672
Damgårdsvænget 107	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 109	132.565	132.565	882.279	882.279
Damgårdsvænget 111	150.955			
Damgårdsvænget 113	150.955	<u>3.335.875</u>		<u>22.201.728</u>

Ejendommen er værdisat til handelsværdi i henhold til vurdering udarbejdet af Erik Jacobsen den 19.06.2020. Valuarvurderingen anvendes i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3 i en ubegrænset periode (fastholdt vurdering), dog kun indtil foreningen senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Note

Valuarvurderingen for i år og de foregående år har været følgende:

Regnskabsår 2023	28.000.000
Regnskabsår 2022	28.000.000
Regnskabsår 2021	28.000.000
Regnskabsår 2020	28.000.000

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

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

Budgetperiode	10	År
OMK-leje pr. m2	975	kr./m2

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5 pct. 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.

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

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 2,7 mio kr.

Følsomhedsberegning

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommens værdi ved en valuarvurdering samt fastsættelse af andelskronen på baggrund heraf, er det nedenfor illustreret, hvordan en ændring af forretningen kan påvirke ejendommens værdi, den gennemsnitlige kvadratmeterpris samt andelskronen:

Forrentning	Værdi af ejendom	Gns. m2 pris	Andelskrone
4,25%	29.569.000	14.488	7,09
4,50%	28.000.000	13.719	6,66
4,75%	26.597.000	13.031	6,27
5,00%	25.333.000	12.412	5,92

Det er bestyrelsens opfattelse, at andelskroneberegningen med udgangspunkt i valuarvurderingen af 19.06.2020 er opgjort korrekt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Nøgleoplysningsskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m ²	Note
B1	Andelsboliger	25	1.975	
B6	I alt	25	1.975	

Fordelingstal	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		

D1	Foreningens stiftelsesår	1987	
D2	Ejendommens opførelsesår	1987	

Hæftelse	Ja	Nej	Note
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	

Vurderingsprincip andelsværdi	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Note
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		
		Ja	Nej	Note
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X		

Ejendommens værdi og reserver	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	14.177 1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.415.205	717 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	5,1%	3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M² ultimo året i alt (B6)

2) Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)

3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul	Ja	Nej	Note
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

Nøgleoplysningsskema

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		Boligindtægt ultimo måned	Andele	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
H1	Boligafgift	71.151	1.975	432	4

4) Ultimo månedens Indtægt ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

Overskud pr. andels-m2		2023	2022	2021	Note
J1	Årets resultat	-65.924	21.377	-109.807	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	-33	11	-56	5

5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	Note
K1	Andelsværdi	24.211.073	12.259	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.485.565	1.765	7
K3	Teknisk andelsværdi	27.696.638	14.024	8

6) Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)
8) K1 plus K2

Vedligeholdelse		2023	2022	2021	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	104	7	44	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	93	178	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	104	100	222	

9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)

Finansielle forhold		2023	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77%	10

10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100

Afdrag		2023	2022	2021	Note
R1	Årets afdrag	74.991	74.161	73.341	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	38	38	37	11

11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)

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.”

Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-02-22 12:09:32 UTC



Knud Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 9343751e-a37b-440b-b07f-94335522a313

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-02-22 12:37:29 UTC



Kirsten Børregaard Nørskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: f4e0bf89-8f62-4f55-940a-8df90ebbd48d

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-22 12:38:37 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 0f836980-b0c8-42fd-8fa0-3be4e964d1cd

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-02-22 13:38:47 UTC



Anny Laursen Lorentzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 7e132f77-1222-4e88-b01d-2d2fc0463a12

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-23 11:53:43 UTC



Kirsten Mølgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: e09f4473-e6c4-4917-a175-167aafd96e4f

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-02-23 12:44:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Christian Schjødt Ankersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision statsaut. revisionspart...

Serienummer: a944d26c-b34a-4cc6-9e7f-1808f691c1bb

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-02-23 14:12:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**