

*ABF Digesvalen  
Digesvalevej 2-6, 10-12, 16-22, 26-28, 34  
8541 Skødstrup*

*CVR-nummer: 33 18 62 58*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

*(19. Regnskabsår)*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2024

\_\_\_\_\_  
dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning .....                          | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Foreningsoplysninger ..... | 7 |
| Ledelsesberetning .....    | 8 |

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

|   |    |
|---|----|
| Anvendt regnskabspraksis .....            | 9  |
| Resultatopgørelse .....                   | 12 |
| Balance, aktiver .....                    | 13 |
| Balance, passiver .....                   | 14 |
| Egenkapitalopgørelse.....                 | 15 |
| Noter.....                                | 16 |
| Nøgleoplysninger for ABF Digesvalen ..... | 21 |



ABF Digesvalen

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024 for ABF Digesvalen.

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. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 2. september 2024

### Bestyrelse

Astrid Marie Vedsted  
Formand

Alice Iversen

Jane Elsborg

Lissie Marie Trust

Søren Lyager



ABF Digesvalen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i ABF Digesvalen.

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Digesvalen for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 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.

#### 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 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



ABF Digesvalen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



*ABF Digesvalen*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 2. september 2024

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen  
Registreret revisor  
mne1616



ABF Digesvalen

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

ABF Digesvalen  
Digesvalevej 2-6, 10-12, 16-22, 26-28, 34  
8541 Skødstrup

Hjemmeside: [www.abfdigesvalen.dk](http://www.abfdigesvalen.dk)  
E-mail: [mail@abfdigesvalen.dk](mailto:mail@abfdigesvalen.dk)

CVR-nr: 33 18 62 58  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Astrid Marie Vedsted, formand  
Alice Iversen  
Jane Elsborg  
Lissie Marie Trust  
Søren Lyager

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Jægergårdsgade 101b  
8000 Aarhus C

Sparekassen Danmark  
Bredgade 95  
5560 Aarup

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Skanderborgvej 234B  
8260 Viby J



ABF Digesvalen

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2023/24.

### Udviklingen i andelsboligforeningens aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.





ABF Digesvalen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for ABF Digesvalen 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.

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

#### 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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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



ABF Digesvalen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### 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 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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

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

### Prioritetsgæld

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

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

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. 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 nettoprisindekseret offentlig vurdering.



ABF Digesvalen

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

|  | 2023/24          | 2022/23          |
|--|------------------|------------------|
| 1 Indtægter, andelshavere.....                           | 795.348          | 795.348          |
| 2 Øvrige indtægter.....                                  | 700              | 700              |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                              | <b>796.048</b>   | <b>796.048</b>   |
| 3 Ejendomsskat og forsikringer.....                      | (90.579)         | (90.718)         |
| 4 Forbrugsafgifter.....                                  | (27.308)         | (632)            |
| 5 Vedligeholdelse, løbende.....                          | (4.725)          | (1.854)          |
| 6 Salgsomkostninger.....                                 | 0                | (110)            |
| 7 Administrationsomkostninger.....                       | (34.833)         | (32.652)         |
| 8 Øvrige foreningsomkostninger.....                      | (3.347)          | (3.059)          |
| <b>Omkostninger i alt.....</b>                           | <b>(160.792)</b> | <b>(129.025)</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b>              | <b>635.256</b>   | <b>667.023</b>   |
| 9 Finansielle indtægter.....                             | 17.601           | 7.009            |
| 10 Finansieringsomkostninger.....                        | (252.383)        | (263.317)        |
| <b>Finansiering i alt.....</b>                           | <b>(234.782)</b> | <b>(256.308)</b> |
| <b>Årets resultat.....</b>                               | <b>400.474</b>   | <b>410.715</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |                  |
| Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen..... | 50.000           | 50.000           |
| Anvendelse af hensættelser.....                          | (27.000)         | 0                |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>            |                  |                  |
| Overført restandel af årets resultat.....                | 377.474          | 360.715          |
| <b>Resultatdisponering i alt.....</b>                    | <b>400.474</b>   | <b>410.715</b>   |
| <b>Likviditetsresultat:</b>                              |                  |                  |
| Årets resultat.....                                      | 400.474          | 410.715          |
| Betalte prioritetsafdrag.....                            | (376.994)        | (372.624)        |
| Amortisering.....  | 17.682           | 18.163           |
| <b>Likviditetsresultat i alt.....</b>                    | <b>41.162</b>    | <b>56.254</b>    |



ABF Digesvalen

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
 AKTIVER

|   | 2023/24           | 2022/23           |
|---|-------------------|-------------------|
| 11 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst.<br>Anskaffelsessum (kostpris) ..... | 21.467.289        | 21.467.289        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>   | <b>21.467.289</b> | <b>21.467.289</b> |
| <b>Anlægsaktiver .....</b>  | <b>21.467.289</b> | <b>21.467.289</b> |
| <br>  |                   |                   |
| Periodeafgrænsningsposter .....   | 10.150            | 9.920             |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>  | <b>10.150</b>     | <b>9.920</b>      |
| 12 <b>Likvide beholdninger .....</b>  | <b>1.003.647</b>  | <b>962.715</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver .....</b>  | <b>1.013.797</b>  | <b>972.635</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>AKTIVER .....</b>  | <b>22.481.086</b> | <b>22.439.924</b> |

This document has esignatur Agreement-ID: 8d95d6wuKzq252036556



ABF Digesvalen

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
PASSIVER

|   | 2023/24           | 2022/23           |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud .....   | 4.513.289         | 4.513.289         |
| Overført resultat m.v.....                                      | 3.327.868         | 2.950.394         |
|   | <b>7.841.157</b>  | <b>7.463.683</b>  |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)   |                   |                   |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom ..... | 1.600.000         | 1.600.000         |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....                 | 858.000           | 835.000           |
| <b>Andre reserver i alt.....</b>                                | <b>2.458.000</b>  | <b>2.435.000</b>  |
| <b>Egenkapital .....</b>  | <b>10.299.157</b> | <b>9.898.683</b>  |
| 13 Prioritetsgæld .....   | 11.979.673        | 12.150.122        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>              | <b>11.979.673</b> | <b>12.150.122</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....      | 188.131           | 376.994           |
| 14 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....               | 14.125            | 14.125            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>              | <b>202.256</b>    | <b>391.119</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser.....</b>                                  | <b>12.181.929</b> | <b>12.541.241</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>   | <b>22.481.086</b> | <b>22.439.924</b> |
| 15 Eventualposter mv.   |                   |                   |
| 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                        |                   |                   |
| 17 Beregning af andelsværdi                                     |                   |                   |



ABF Digesvalen

EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2023/24           | 2022/23          |
|--|-------------------|------------------|
| Andelsindskud  |                   |                  |
| Andelshaverindskud .....   | 4.513.289         | 4.513.289        |
| <b>Andelsindskud</b> .....   | <b>4.513.289</b>  | <b>4.513.289</b> |
| Overført resultat m.v.   |                   |                  |
| Overført overskud eller tab, primo .....                               | 2.950.394         | 2.989.679        |
| Overført til andre reserver .....                                      | 0                 | (400.000)        |
| Årets resultat .....   | 377.474           | 360.715          |
| <b>Overført resultat m.v.</b> .....                                    | <b>3.327.868</b>  | <b>2.950.394</b> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b> .....                            | <b>7.841.157</b>  | <b>7.463.683</b> |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom              |                   |                  |
| Saldo primo .....  | 1.600.000         | 1.200.000        |
| Årets tilgang .....  | 0                 | 400.000          |
| <b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b> ..... | <b>1.600.000</b>  | <b>1.600.000</b> |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom                              |                   |                  |
| Hensættelser primo .....   | 835.000           | 785.000          |
| Hensættelser indeværende år .....                                      | 50.000            | 50.000           |
| Årets afgang .....   | (27.000)          | 0                |
| <b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b> .....                 | <b>858.000</b>    | <b>835.000</b>   |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....   | <b>10.299.157</b> | <b>9.898.683</b> |



ABF Digesvalen

NOTER

|   | 2023/24        | 2022/23        |
|---|----------------|----------------|
| <b>1 Indtægter, andelshavere</b>                |                |                |
| Boligafgift .....                               | 795.348        | 795.348        |
| <b>Indtægter, andelshavere i alt .....</b>      | <b>795.348</b> | <b>795.348</b> |
| <b>2 Øvrige indtægter</b>                       |                |                |
| Ventelistegebyr .....                           | 700            | 700            |
| <b>Øvrige indtægter i alt .....</b>             | <b>700</b>     | <b>700</b>     |
| <b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>           |                |                |
| Ejendomsskat .....                              | 60.354         | 63.304         |
| Forsikringer .....                              | 30.225         | 27.414         |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer i alt .....</b> | <b>90.579</b>  | <b>90.718</b>  |
| <b>4 Forbrugsafgifter</b>                       |                |                |
| Renovation .....                                | 26.551         | 0              |
| Vandafgift .....                                | 757            | 632            |
| <b>Forbrugsafgifter i alt .....</b>             | <b>27.308</b>  | <b>632</b>     |
| <b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>               |                |                |
| Ren- og vedligeholdelse .....                   | 4.725          | 1.854          |
| <b>Vedligeholdelse, løbende i alt .....</b>     | <b>4.725</b>   | <b>1.854</b>   |
| <b>6 Salgsomkostninger</b>                      |                |                |
| Gaver m.v. ....                                 | 0              | 110            |
| <b>Salgsomkostninger i alt .....</b>            | <b>0</b>       | <b>110</b>     |
| <b>7 Administrationsomkostninger</b>            |                |                |
| Kontorartikler samt telefon .....               | 5.608          | 4.677          |
| Bestyrelsesgodtgørelse .....                    | 9.350          | 9.350          |
| Revisorhonorar .....                            | 19.875         | 18.625         |
| <b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>  | <b>34.833</b>  | <b>32.652</b>  |





ABF Digesvalen

NOTER

|  | 2023/24           | 2022/23           |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>  |                   |                   |
| Mødeudgifter m.v.....  | 563               | 395               |
| Kontingent ABF .....   | 2.784             | 2.664             |
| <b>Øvrige foreningsomkostninger i alt.....</b>   | <b>3.347</b>      | <b>3.059</b>      |
| <b>9 Finansielle indtægter</b>   |                   |                   |
| Renter, pengeinstitutter .....   | 17.601            | 7.009             |
| <b>Finansielle indtægter i alt .....</b>   | <b>17.601</b>     | <b>7.009</b>      |
| <b>10 Finansieringsomkostninger</b>  |                   |                   |
| Renter, pengeinstitutter .....   | 0                 | 2.902             |
| Prioritetsrenter, kreditforeninger .....   | 234.701           | 242.252           |
| Amortisationsfradrag .....   | 17.682            | 18.163            |
| <b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>   | <b>252.383</b>    | <b>263.317</b>    |
| <b>11 Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst.<br/>Anskaffelsessum (kostpris)</b>          |                   |                   |
| Kostpris, primo.....   | 21.467.289        | 21.467.289        |
| Kostpris i alt   | 21.467.289        | 21.467.289        |
| <b>Ejendommen - matr. nr. 3BQ, Studstrup, skødst.<br/>Anskaffelsessum (kostpris) i alt .....</b> | <b>21.467.289</b> | <b>21.467.289</b> |
| <b>12 Likvide beholdninger</b>   |                   |                   |
| Danske Bank 3408 3639048128 .....  | 64.642            | 241.211           |
| Danske Bank, netopsparing 3385 236360 .....  | 200.000           | 0                 |
| Sparekassen Danmark 6880 7241085.....  | 739.005           | 721.504           |
| <b>Likvide beholdninger i alt .....</b>  | <b>1.003.647</b>  | <b>962.715</b>    |



NOTER

|  | 2023/24           | 2022/23           |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>13 Prioritetsgæld</b>   |                   |                   |
| *Realkredit Danmark, opr. 3.600.000, kontantlån, rente 1,1676% .....   | 188.131           | 565.125           |
| **Realkredit Danmark, opr. 12.224.000, obligationslån, 1% (afdragsfrit indtil 2030) .....  | 12.224.000        | 12.224.000        |
| Realkredit Danmark, opr. 12.224.000, amortisering .....  | (244.327)         | (262.009)         |
| Overført til kortfristede gældsforpligtelser .....   | (188.131)         | (376.994)         |
| <b>Prioritetsgæld i alt .....</b>  | <b>11.979.673</b> | <b>12.150.122</b> |
| Kursværdien andrager kr. 9.134.816   |                   |                   |
| * Restløbetid 1/2 år   |                   |                   |
| **Restløbetid 25 1/2 år  |                   |                   |
| <b>14 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>   |                   |                   |
| Revisorhonorar, anslået .....  | 14.125            | 14.125            |
| <b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt .....</b>  | <b>14.125</b>     | <b>14.125</b>     |
| <b>15 Eventualposter mv.</b>   |                   |                   |
| Der er ingen eventualforpligtelser m.v.  |                   |                   |
| <b>16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 12.412.131 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2024 udgør kr. 21.467.289  |                   |                   |
| Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.   |                   |                   |
| <b>17 Beregning af andelsværdi</b>   |                   |                   |
| Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (nettoprisindekseret ejendomsværdi) samt foreningens vedtægter:   |                   |                   |
| Andelshaverindskuddet hidrører fra 12 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 4.513.289.  |                   |                   |
| Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den seneste kontante ejendomsværdi, kr. 21.100.000, reguleret med indeks 120,468 (udviklingen i nettoprisindekset fra og med oktober 2012 til og med oktober 2023), i alt kr. 4.318.748. Den nettoprisindekserede ejendomsværdi pr. 30/6 2024 udgør således i alt kr. 25.418.748. |                   |                   |
| Værdien af andelskronen andrager pr. 30. juni 2024 kr. <b>3,28</b> (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:  |                   |                   |



NOTER

|  | 2023/24      | 2022/23           |
|--|--------------|-------------------|
| <b>Andelshaverindskud</b> .....                          |              | <b>4.513.289</b>  |
| Egenkapital før andre reserver, jfr. foran .....         |              | 7.841.157         |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:    |              |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi .....              | 12.167.804   |                   |
| Prioritetsgæld, kursværdi .....                          | (9.134.816)  | 3.032.988         |
| Ejendommen nettoprisindekseret offentlig vurdering ..... | 25.418.748   |                   |
| Ejendommen, anskaffelsessum .....                        | (21.467.289) | 3.951.459         |
| <b>Korrigeret egenkapital herefter</b> .....             |              | <b>14.825.604</b> |

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone:  $14.825.604 / 4.513.289 = 3,28$  (s.å. 2,40)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

|                  | Oprindeligt<br>andelshaver-<br>indskud | Maksimal<br>andelsværdi<br>pr. 30/6 2024 | *Vedtaget<br>andelsværdi<br>2022/2023 |
|------------------|--|--|---------------------------------------|
| Hus nr. 2 .....  | 383.891                                | 1.261.035                                | 922.007                               |
| Hus nr. 4 .....  | 376.707                                | 1.237.437                                | 904.752                               |
| Hus nr. 6 .....  | 376.707                                | 1.237.437                                | 904.752                               |
| Hus nr. 10 ..... | 376.707                                | 1.237.437                                | 904.752                               |
| Hus nr. 12 ..... | 357.955                                | 1.175.839                                | 859.715                               |
| Hus nr. 16 ..... | 380.143                                | 1.248.723                                | 913.005                               |
| Hus nr. 18 ..... | 376.707                                | 1.237.437                                | 904.752                               |
| Hus nr. 20 ..... | 377.644                                | 1.240.514                                | 907.003                               |
| Hus nr. 22 ..... | 378.581                                | 1.243.592                                | 909.254                               |
| Hus nr. 26 ..... | 390.138                                | 1.281.556                                | 937.010                               |
| Hus nr. 28 ..... | 389.826                                | 1.280.531                                | 936.261                               |
| Hus nr. 34 ..... | 348.283                                | 1.144.067                                | 836.486                               |

\* Vedtaget andelskrone **2,40**



NOTER

2023/24

2022/23

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelse af andelen og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres at prisen på overdragelsestidspunktet ikke overstiger maksimalprisen. Sådanne forhold er eksempelvis fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af byggearbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



ABF Digesvalen

NOTER

|  |  |                              |                                |                         |       |
|--|--|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.                             |  | 30.06.2024                   |                                |                         |       |
| <b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>      |  |                              |                                |                         |       |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. |  | 30.06.2024                   |                                |                         |       |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.      |  | 30.06.2024                   |                                |                         |       |
| Seneste regnskabsperiode   |  | 1. juli 2023 - 30. juni 2024 |                                |                         |       |
| <b>B</b>   |  |                              |                                |                         |       |
|  |  | Antal                        | BBR Areal m <sup>2</sup>       |                         |       |
| B1   | Andelsboliger  | 12                           | 1.359                          |                         |       |
| B2   | Erhvervsandele   |                              |                                |                         |       |
| B3   | Boliglejemål   |                              |                                |                         |       |
| B4   | Erhvervslejemål  |                              |                                |                         |       |
| B5   | Øvrige lejemål, kældre, garager mv.                            |                              |                                |                         |       |
| B6   | I alt  | 12                           | 1.359                          |                         |       |
| <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:                    |                              |                                |                         |       |
| <b>D</b>   |  |                              |                                |                         |       |
| D1   | Foreningen stiftelsesår  | 2005                         |                                |                         |       |
| D2   | Ejendommens opførelsesår                                       | 2005                         |                                |                         |       |
| <b>E</b>   |  |                              |                                |                         |       |
|  |  | Ja                           | Nej                            |                         |       |
| E1   | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?               |                              | X                              |                         |       |
| E2   | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:         |                              |                                |                         |       |

This document has esignatur Agreement-ID: 8d95d6wuKzq252036556



NOTER

| <b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>          |  |                         |   |                                    |
|--|--|-------------------------|---|------------------------------------|
| <b>F</b>   | Sæt kryds  | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering                            | Offentlig<br>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<br>kr.pr.m <sup>2</sup> |
| F2   | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip   | 25.418.748              |   | 18.704                             |
| F3   | Generalforsamlingsbestemte reserver  | 2.458.0000              |   | 1.809                              |
|  |  |                         |   | %                                  |
| F4   | Reserver i procent af ejendomsværdi  |                         |   | 10                                 |
| <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  |                         |   | 585                                |
| H2   | Erhvervslejeindtægter  |                         |   |                                    |
| H3   | Boliglejeindtægter   |                         |   |                                    |
| <b>J</b>   |  | Forrige år              | Sidste år                                       | 1 år                               |
| J1   | Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)  | 285                     | 302   | 295                                |
| <b>K</b>   |  |                         | Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>        |                                    |
| K1   | Andelsværdi  |                         |   | 10.909                             |
| K2   | Gæld - omsætningsaktiver   |                         |   | 8.069                              |
| K3   | Teknisk andelsværdi  |                         |   | 18.978                             |



ABF Digesvalen

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> )                      | 13         | 1         | 3    |
| M2                                      | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )   | 0          | 0         | 0    |
| M3                                      | Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )                                      | 13         | 1         | 3    |
| <b>4 Finansielle forhold</b>            |  |            |           |      |
| <b>P</b>                                |  |            |           | %    |
| P1                                      | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |            |           | 43   |
| <b>R</b>                                |  | Forrige år | Sidste år | I år |
| R1                                      | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)                             | 271        | 274       | 277  |

This document has esignatur Agreement-ID: 8d95d6wuKzq252036556



## Astrid Vedsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Astrid Marie Vedsted

Bestyrelsesformand

ID: 2f694333-6ea4-4e15-b688-83e878c9efe5

Tidspunkt for underskrift: 03-09-2024 kl.: 12:21:30

Underskrevet med MitID



## Alice Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Alice Irene Iversen

Bestyrelsesmedlem

ID: 0e93e969-5a76-44f4-9d74-8e26c0d8a536

Tidspunkt for underskrift: 15-09-2024 kl.: 15:39:00

Underskrevet med MitID



## Jane Elsborg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jane Lillian Elsborg

Bestyrelsesmedlem

ID: 9b374280-085e-4963-9368-0e7044e2ee00

Tidspunkt for underskrift: 03-09-2024 kl.: 08:05:49

Underskrevet med MitID



## Lissie Marie Trust

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lissie Marie Trust

Bestyrelsesmedlem

ID: f8822e94-8140-426f-946e-6920930b219f

Tidspunkt for underskrift: 03-09-2024 kl.: 10:43:44

Underskrevet med MitID



## Søren Lyager

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Stig Lyager

Bestyrelsesmedlem

ID: 4160ca6e-4d38-4784-9715-27121cafb361

Tidspunkt for underskrift: 04-09-2024 kl.: 12:06:11

Underskrevet med MitID



## Irene Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Irene Madsen

Revisor

ID: 1912f05d-39fc-4552-a080-f13c21da2ba4

Tidspunkt for underskrift: 19-09-2024 kl.: 09:11:04

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

