

## A/B Ingridsparken

Ingridsvej 149 A  
Lind  
7400 Herning

CVR-nr. 32966276

## Årsrapport for 2023

25. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling  
den 11. april 2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Foreningsoplysninger                       | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 10 |
| Balance                                    | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13 |
| Noter                                      | 14 |

## Ledelsespåtegning

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lind, den 4. april 2024

## Bestyrelse

Benny Nørgaard  
Formand

Aase Baadsgaard  
Næstformand

Jytte Gunhild Christensen

Jørgen Jørgensen

Helle Carstensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i A/B Ingridsparken

#### Konklusion

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende forståelse af revisionen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 4. april 2024

**ANKER HØST**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

A/B Ingridsparken  
Ingridsvej 149 A  
Lind  
7400 Herning  
Telefon 40 19 29 37  
E-mail benny149a@gmail.com  
CVR-nr. 32966276  
Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Benny Nørgaard  
Aase Baadsgaard  
Jytte Gunhild Christensen  
Jørgen Jørgensen  
Helle Carstensen

### Revisor

ANKER HØST  
registreret revisionsaktieselskab  
Østergade 12  
7400 Herning  
Telefon 97 12 13 77  
E-mail mail@ankerhost.dk  
Hjemmeside www.ankerhost.dk  
CVR-nr.: 31626536

### Pengeinstitut

Nordea Danmark, Ejer- og andelsboligforeninger Vest  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ingridsparken for 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en renteaftale.

### 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 (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 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

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

”Overført resultat mv.” 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 ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter. 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 vedligeholdelse af fælleshus.

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.

### Renteaftale

Den indgåede aftale om rentesikring værdiansættes til renteaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteaftalen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteaftalen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

### 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 12. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 eventuel aftale om rentesikring.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til vedligeholdelse af fælleshus. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien

### Anvendt regnskabspraksis

indgår aftalen om rentesikring til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabets balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen

### Nøgleoplysninger

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

## Resultatopgørelse

|                                                          |      | Realiseret<br>2023 | Budget<br>2023<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2022 |
|----------------------------------------------------------|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|                                                          | Note | kr.                | kr.                              | kr.                |
| Boligafgift                                              |      | 1.027.818          | 1.027.816                        | 963.576            |
| Øvrige indtægter                                         |      | 2.500              | 0                                | 13.500             |
| <b>Indtægter i alt</b>                                   |      | <b>1.030.318</b>   | <b>1.027.816</b>                 | <b>977.076</b>     |
| Ejendomsskat og forsikringer                             | 1    | -83.982            | -86.000                          | -82.768            |
| Drift af fælleshus                                       | 2    | -33.936            | -37.000                          | -123.561           |
| Renholdelse og udenomsarealer                            | 3    | -115.709           | -115.000                         | -113.445           |
| Vedligeholdelse, løbende                                 |      | -140.715           | -100.000                         | -143.737           |
| Administrationsomkostninger                              | 4    | -35.994            | -35.000                          | -32.131            |
| Øvrige foreningsomkostninger                             | 5    | -31.309            | -37.500                          | -29.038            |
| <b>Omkostninger i alt</b>                                |      | <b>-441.645</b>    | <b>-410.500</b>                  | <b>-524.680</b>    |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                   |      | <b>588.673</b>     | <b>617.316</b>                   | <b>452.396</b>     |
| Finansielle omkostninger                                 | 6    | -435.433           | -458.388                         | -320.127           |
| <b>Finansielle poster, netto</b>                         |      | <b>-435.433</b>    | <b>-458.388</b>                  | <b>-320.127</b>    |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>153.240</b>     | <b>158.928</b>                   | <b>132.269</b>     |
| Skat af årets resultat                                   |      | 0                  | 0                                | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>153.240</b>     | <b>158.928</b>                   | <b>132.269</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |      |                    |                                  |                    |
| Overført til "Reserve til vedligeholdelse af ejendommen" |      | 50.000             | 50.000                           | 50.000             |
| Overført restandel af årets resultat                     |      | 103.240            | 108.928                          | 82.269             |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  |      | <b>153.240</b>     | <b>158.928</b>                   | <b>132.269</b>     |
| <b>Likviditetsresultat:</b>                              |      |                    |                                  |                    |
| Årets resultat                                           |      | 153.240            | 158.928                          | 132.269            |
| Betalte prioritetsafdrag                                 |      | -142.453           | -142.453                         | -140.894           |
| <b>Likviditetsresultat</b>                               |      | <b>10.787</b>      | <b>16.475</b>                    | <b>-8.625</b>      |

## Balance 31. december 2023

|                                              | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Ejendommen, matr.nr. 8ø & 8ab, Lind By, Rind | 7    | 23.901.247        | 23.901.247        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>23.901.247</b> | <b>23.901.247</b> |
| <b>Renteaftale</b>                           | 8    | <b>472.981</b>    | <b>972.718</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>24.374.228</b> | <b>24.873.965</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | 9    | <b>1.673.848</b>  | <b>1.671.222</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.673.848</b>  | <b>1.671.222</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>26.048.076</b> | <b>26.545.187</b> |

## Balance 31. december 2023

|                                          | Note   | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |        |                   |                   |
| Andelsindskud                            |        | 5.817.000         | 5.817.000         |
| Overført resultat                        |        | 267.434           | 663.931           |
| <b>Egenkapital</b>                       |        | <b>6.084.434</b>  | <b>6.480.931</b>  |
| Reserve til vedligeholdelse af fælleshus |        | 28.826            | 28.826            |
| Reserve til vedligeholdelse af ejendom   |        | 616.585           | 566.585           |
| <b>Andre reserver</b>                    |        | <b>645.411</b>    | <b>595.411</b>    |
| <b>Egenkapital og andre reserver</b>     |        | <b>6.729.845</b>  | <b>7.076.342</b>  |
| Prioritetsgæld                           | 10     | 19.292.731        | 19.435.184        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |        | <b>19.292.731</b> | <b>19.435.184</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |        | 25.500            | 33.661            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |        | <b>25.500</b>     | <b>33.661</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |        | <b>19.318.231</b> | <b>19.468.845</b> |
| <b>Passiver</b>                          |        | <b>26.048.076</b> | <b>26.545.187</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 11     |                   |                   |
| Beregning af andelsværdi                 | 12, 13 |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                         | 14     |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                                 | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Primo                                           | 5.817.000        | 5.817.000        |
| <b>Andelsindskud</b>                            | <b>5.817.000</b> | <b>5.817.000</b> |
| Primo                                           | 663.931          | -892.579         |
| Årets tilgang                                   | 103.240          | 82.269           |
| Ændring af basisværdi, renteaftale              | -499.737         | 1.474.241        |
| <b>Overført resultat</b>                        | <b>267.434</b>   | <b>663.931</b>   |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>           | <b>6.084.434</b> | <b>6.480.931</b> |
| Primo                                           | 28.826           | 28.826           |
| <b>Reserve til vedligeholdelse af fælleshus</b> | <b>28.826</b>    | <b>28.826</b>    |
| Primo                                           | 566.585          | 516.585          |
| Årets tilgang                                   | 50.000           | 50.000           |
| <b>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</b>   | <b>616.585</b>   | <b>566.585</b>   |
| <b>Andre reserver (ikke bunden)</b>             | <b>645.411</b>   | <b>595.411</b>   |
| <b>Andre reserver</b>                           | <b>645.411</b>   | <b>595.411</b>   |
| <b>Egenkapital</b>                              | <b>6.729.845</b> | <b>7.076.342</b> |

## Noter

|                                                     | 2023           | 2022                  |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| <b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>              |                |                       |
|                                                     | <b>2023</b>    | <b>Budget 2023</b>    |
|                                                     |                | <b>(ej revideret)</b> |
| Ejendomsskatter og renovation                       | 53.312         | 53.000                |
| Bygningsforsikringer                                | 30.670         | 33.000                |
|                                                     | <b>83.982</b>  | <b>86.000</b>         |
| <b>2. Forbrugsafgifter</b>                          |                |                       |
| Forbrugsudgifter                                    | 13.826         | 17.000                |
| Vedligeholdelse                                     | 20.110         | 20.000                |
|                                                     | <b>33.936</b>  | <b>37.000</b>         |
| <b>3. Renholdelse og udenomsarealer</b>             |                |                       |
| Renovation                                          | 41.959         | 43.000                |
| Renholdelse og haveanlæg                            | 73.750         | 72.000                |
|                                                     | <b>115.709</b> | <b>115.000</b>        |
| <b>4. Administrations- og foreningsomkostninger</b> |                |                       |
| Kontorartikler mv.                                  | 10.494         | 10.000                |
| Revision og regnskabassistance                      | 25.500         | 25.000                |
|                                                     | <b>35.994</b>  | <b>35.000</b>         |
| <b>5. Øvrige foreningsomkostninger</b>              |                |                       |
| Bestyrelsesomkostninger                             | 296            | 0                     |
| Afholdelse af generalforsamling                     | 6.415          | 8.500                 |
| Øvrige fællesarrangementer                          | 12.856         | 16.000                |
| ABF kontingent                                      | 4.640          | 4.500                 |
| Gaver mv.                                           | 5.364          | 6.500                 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring                        | 1.738          | 2.000                 |
|                                                     | <b>31.309</b>  | <b>37.500</b>         |
| <b>6. Finansielle omkostninger</b>                  |                |                       |
| Renteomkostninger, bank                             | 0              | 0                     |
| Renteomkostninger, realkredit                       | 701.608        | 325.388               |
| Betaling til renteaftale                            | -266.175       | 133.000               |
|                                                     | <b>435.433</b> | <b>458.388</b>        |

## Noter

|                                                             | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>7. Ejendommen, matr. nr. 8ø &amp; 8ab, Lind By, Rind</b> |                   |                   |
| Kostpris primo                                              | 23.901.247        | 23.901.247        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>23.901.247</b> | <b>23.901.247</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b>23.901.247</b> | <b>23.901.247</b> |

Senest offentlige ejendomsvurdering andrager kr. 23.850.000.

**8. Renteaftale**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Renteaftale, basisværdi | 472.981        | 972.718        |
|                         | <b>472.981</b> | <b>972.718</b> |

**Aftale om renteloft og rentegulv**

A/B Ingridsparken har indgået aftale med Nordea om renteloft og rentegulv på CIBOR6 lån med afdragsfrihed. Renten på lånet er maksimeret til 1% og minimeret til 0%. Aftalen gælder til den 30/12 2026.

**9. Likvide beholdninger**

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Nordea, 2210 4374 666 393 | 7.641            | 53.381           |
| Nordea, 2210 5903 985 633 | 1.666.207        | 1.617.841        |
|                           | <b>1.673.848</b> | <b>1.671.222</b> |

**10. Prioritetsgæld**

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea Kredit, kontant annuitet   | 2.725.248         | 2.815.286         |
| Nordea Kredit, kontant annuitet   | 1.586.483         | 1.638.898         |
| Nordea Kredit, CIBOR6 afdragsfrit | 14.981.000        | 14.981.000        |
|                                   | <b>19.292.731</b> | <b>19.435.184</b> |

Nordea Kredit, kontant annuitetlån, hovedstol kr. 3.080.000, fast rente, kontantlånsrente pr. 31/12 2023 var 1,1021 %. Restløbetid 26 år. Kursværdi kr. 2.200.479,46.

Nordea Kredit, kontant annuitetlån, hovedstol kr. 1.793.000, fast rente, kontantlånsrente pr. 31/12 2023 var 1,1021 %. Restløbetid 26 år. Kursværdi kr. 1.280.993,34.

Nordea Kredit, CIBOR6 afdragsfrit, Hovedstol kr. 14.981.000, variabel rente, Rente pr. 31/12 2023 var 4,0800 % p.a. Restløbetid 23 år. Kursværdi kr. 15.024.444,90.

## Noter

2023

2022

### 11. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve på nominelt kr. 20.058.000 i foreningens ejendom.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke modtaget tilskud efter § 160 k, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør. Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser.

#### Afgivne garantier

Andelsboligforeningen har ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Bestyrelsens ansvars og besigelsesforsikring

Ansvars- og besigelsesforsikring er tegnet i Erhvervsforsikring Danmark, max. erstatning udgør kr. 500.000.

### 12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk 2, titra a (kostpris) samt vedtægternes § 14.

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Foreningens egenkapital før "Andre reserver" | 6.084.434        | 6.480.931        |
| Renteaftale, basisværdi                      | -472.981         | -972.718         |
|                                              | <b>5.611.453</b> | <b>5.508.213</b> |

#### Ejendommen er indregnet til kostpris

Værdi pr. indskudt andelskrone:  $5.611.453 / 5.817.000 = \text{kr. } 0,9646$

Seneste vedtagne andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 2023: kr. 0,9469

### 13. Fordeling af den samlede andelsværdi

|                 | Indskud pr.<br>andelsbolig | Indskud pr. type | Andelsværdi pr.<br>type | Andelsværdi pr.<br>andelsbolig | Andelsværdi pr.<br>andelsbolig<br>sidste år |
|-----------------|----------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Type A - 7 stk. | 304.000                    | 2.128.000        | 2.052.806               | 293.258                        | 287.863                                     |
| Type B - 8 stk. | 277.000                    | 2.216.000        | 2.137.696               | 267.212                        | 262.296                                     |
| Type C - 2 stk  | 249.000                    | 498.000          | 480.403                 | 240.202                        | 235.782                                     |
| Type D - 3 stk  | 325.000                    | 975.000          | 940.548                 | 313.516                        | 307.748                                     |
|                 | <b>1.155.000</b>           | <b>5.817.000</b> | <b>5.611.453</b>        | <b>1.114.188</b>               | <b>1.093.689</b>                            |

## Noter

2023

2022

## 14. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ingridsparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

## Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

|     |                                                                                                                                                       | 2023      | 2023         | 2022                    | 2021         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-------------------------|--------------|
|     |                                                                                                                                                       | Antal     | BBR Areal m2 | BBR Areal m2            | BBR Areal m2 |
| B1  | Andelsboliger                                                                                                                                         | 20        | 1.980        | 1.980                   | 1.980        |
| B2  | Erhvervsandele                                                                                                                                        | 0         | 0            | 0                       | 0            |
| B3  | Boliglejemål                                                                                                                                          | 0         | 0            | 0                       | 0            |
| B4  | Erhvervslejemål                                                                                                                                       | 0         | 0            | 0                       | 0            |
| B5  | Øvrige lejemål                                                                                                                                        | 0         | 0            | 0                       | 0            |
| B6  | <b>I alt</b>                                                                                                                                          | <b>20</b> | <b>1.980</b> | <b>1.980</b>            | <b>1.980</b> |
| C1  | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?                                                                                       |           |              | Det oprindelige indskud |              |
| C2  | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?                                                                                        |           |              | Det oprindelige indskud |              |
| C3  | Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her                                                                                                              |           |              | Ikke relevant           |              |
|     |                                                                                                                                                       |           |              |                         | År           |
| D1  | Foreningens stiftelsesår                                                                                                                              |           |              |                         | 1999         |
| D2  | Ejendommens opførelsesår                                                                                                                              |           |              |                         | 2001         |
| E1  | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                                      |           |              |                         | Nej          |
| E2  | Ikke relevant                                                                                                                                         |           |              |                         |              |
| F1  | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien                                                                                              |           |              | Anskaffelsespris        |              |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                                                                                                        |           |              |                         | Ja           |
|     | Anvendt ejendomsværdi ultimo                                                                                                                          |           |              |                         | 23.901.247   |
| F2  | Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)                                                                                                                      |           |              |                         | 12.071       |
|     | Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo                                                                                           |           |              |                         | 645.411      |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)                                                                                                |           |              |                         | 326          |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)                                                                                                           |           |              |                         | 2,70         |
| G1  | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                        |           |              |                         | Nej          |
| G2  | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)? |           |              |                         | Nej          |

## Noter

|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | 2023              | 2022              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom                                                                                                                                                                             |                   | Nej               |
|    | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                                                                                            |                   |                   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Indtægt</b>    | <b>Antal mdr.</b> |
| H1 | Boligafgift                                                                                                                                                                                                                                               | 83.328            | 12                |
| H2 | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                                                                                                                     | 0                 | 12                |
| H3 | Boliglejeindtægter                                                                                                                                                                                                                                        | 0                 | 12                |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Areal</b>      | <b>kr. pr. m2</b> |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                   |
|    | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                                                                                                                                                         |                   |                   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> |
| J  | Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år                                                                                                                                                                                                              | 77                | 67                |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           |                   | <b>2021</b>       |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           |                   | <b>kr. pr. m2</b> |
| K1 | Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)                                                                                                                                                                                                                  |                   | 2.834             |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver                                                                                                                                                                                                                                  |                   | 8.898             |
| K3 | Teknisk andelsværdi (K1+K2)                                                                                                                                                                                                                               |                   | 11.732            |
|    | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)                                                                                                                            |                   |                   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                                                                                                                                                                                                                                  | 71                | 73                |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering                                                                                                                                                                                                               | 0                 | 0                 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                                                                                                                                                                                                                                     | 71                | 73                |
|    | Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100. |                   |                   |
| P  | Friværdi                                                                                                                                                                                                                                                  |                   | 19                |
|    | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                                                                                                                                                           |                   |                   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> |
|    | Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år                                                                                                                                                                                                                 | 72                | 71                |
| R  |                                                                                                                                                                                                                                                           |                   | 70                |

# 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."

## Aase Traberg Baadsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 46eb36a6-60c9-4082-b23f-4b01fd3fa70e

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-04-08 12:47:07 UTC



## Jytte Gunhild Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e1c0673e-47cb-49b6-bed6-6f07e9c7b2e5

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-04-08 12:51:50 UTC



## Benny Fløe Nørgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: 72e7f9df-babc-4283-988a-057e8330a544

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-04-08 13:12:40 UTC



## Helle Carstensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 644ee81b-0754-4a47-a7c0-0006ba3d1899

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-04-09 13:50:14 UTC



## Jørgen Hermann Holst Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7d94efe4-d294-48a1-b7cc-10338406af12

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-04-09 15:19:56 UTC



## Flemming Brunsgaard Mørup

Registreret revisor

Serienummer: 5fe10cc1-9f61-4e83-9ccc-d9b570f0a8d7

IP: 93.166.xxx.xxx

2024-04-09 15:24:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: NQ1SL-V7MT1V-ZJYJP-HWCZP-ON4LH-JF4TW

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**