

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK



**Andelsboligforeningen Snebærhaven II**

-----  
**Årsrapport for 2023**

-----  
**(31. regnskabsår)**  
-----

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen .....	1
Ledelsespåtegning og administratørerklæring .....	2
Revisionspåtegning .....	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 18
Værdiansættelse af andele .....	19 - 21

## OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

- MATR. NR.** : 9ma Herstedøster by, Herstedøster
- BELIGGENHED** : Snebærhaven 33-45, 97-113 og 157-163
- ANTAL LEJLIGHEDER** : 20 andelsboliger i alt 1.632 m<sup>2</sup>.
- OPFØRELSESÅR** : 1992
- REVISOR** : BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
2900 Hellerup
- ADMINISTRATOR** : Qvortrup Ejendomsadministration A/S  
Lyngbyvej 28, 2.tv.  
2100 København Ø  
Telf.: 35 35 43 00
- VEDTÆGTER** : De seneste vedtægter er vedtaget den 26. august 2020.

## LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Snebærhaven II skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med den foreslåede andelsværdi på kr. 24.522.862 (kurs 7,00) til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 2. april 2024

I bestyrelsen:

---

Steen Hyttel  
formand

---

Jens Kjellmann

---

John Jacobsen

---

Ole Langer-Wordolff

## ADMINISTRATORERKLÆRING

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

København, den 2. april 2024

Administrator:

---

Qvortrup Ejendomsadministration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Snebærhaven II

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Snebærhaven II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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.
- 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.

Hellerup, den 2. april 2024  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Snebærhaven II for 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 andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, idet prioritetsgæld er optaget til kursværdi mod tidligere til restgæld.

Udover ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

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

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

#### Likviditetsresultat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

### BALANCEN

#### Ejendomme

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på forenings egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendomme (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål. Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 20.

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 (renteswap).

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2023**

	Note	Budget		
		(ej revideret)	Realiseret	Realiseret
		2023	2023	2022
		kr.	kr.	kr.
<b><u>INDTÆGTER</u></b>				
Boligafgift.....		1.131.655	1.090.371	1.131.655
Bidrag til fællesudgifter.....		240.480	240.480	240.480
Ventelistegebyrer .....		4.500	4.600	4.650
Bøder vedrørende havedage .....		2.000	6.800	3.500
		<u>1.378.635</u>	<u>1.342.251</u>	<u>1.380.285</u>
<b><u>UDGIFTER</u></b>				
Ejendomsskatter og afgifter.....	1	406.250	407.941	413.983
Forsikringer.....		30.000	29.487	26.989
Bidrag til GF/Skovengen .....		80.500	86.677	80.377
Administrationshonorar .....		36.940	40.748	36.940
Revision.....		23.000	23.000	21.000
Andre driftsudgifter.....	2	20.750	20.582	16.207
Valuarvurdering .....		12.875	14.250	12.875
Vedligeholdelse.....	3	40.000	16.492	326.005
Hensat til vedlige.fond .....		200.000	200.000	200.000
		<u>850.315</u>	<u>839.177</u>	<u>1.134.376</u>
RES. FØR FINAN. POSTER I ALT .....		<u>528.320</u>	<u>503.074</u>	<u>245.909</u>
Prioritetsrenter.....		-185.000	-173.843	-179.723
Renteindtægter .....		0	236	0
Renteudgifter, øvrige .....		0	0	-5.040
FINANSIELLE POSTER, NETTO .....		<u>-185.000</u>	<u>-173.607</u>	<u>-184.763</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<u>343.320</u>	<u>329.467</u>	<u>61.146</u>
<b><u>LIKVIDITETS RESULTAT</u></b>				
Årets resultat.....		343.320	329.467	61.146
Betalte prioritetsafdrag .....		-492.500	-492.393	-488.720
Hensat til vedlige.fond .....		200.000	200.000	200.000
<b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT .....</b>		<u>50.820</u>	<u>37.074</u>	<u>-227.574</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b>			
Ejendommen .....		33.785.100	33.451.300
Fælleshuset.....		<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	4	<u>34.485.100</u>	<u>34.151.300</u>
<b><u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u></b>			
Restance .....		0	385
Antenneregnskab .....		1.340	0
Mellemregning administrator .....		0	1.137.186
Forudbetalte omkostninger.....		52.038	16.596
Andre tilgodehavender .....		<u>0</u>	<u>17.633</u>
TILGODERHAVENDER I ALT .....		<u>53.378</u>	<u>1.171.800</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....	5	<u>993.751</u>	<u>905.725</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER IALT.....		<u>1.047.129</u>	<u>2.077.525</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>		<u><u>35.532.229</u></u>	<u><u>36.228.825</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
EGENKAPITAL .....	6	<u>24.522.862</u>	<u>24.522.862</u>
Prioritetsgæld.....	8	<u>10.410.961</u>	<u>10.043.789</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I AI		<u>10.410.961</u>	<u>10.043.789</u>
Prioritetsgæld .....	8	496.095	492.393
Forudbetalt husleje .....		20.636	3.608
Mellemregning andelssalg .....		0	1.136.886
Mellemregning administrator .....		20.256	0
Skyldige omkostninger.....	7	<u>61.419</u>	<u>29.287</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I AI		<u>598.406</u>	<u>1.662.174</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>11.009.367</u>	<u>11.705.963</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<u><u>35.532.229</u></u>	<u><u>36.228.825</u></u>

**NOTER**

	<b>Budget</b>		
	(ej revideret)	<b>Realiseret</b>	<b>Realiseret</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 1 - Ejendomsskatter og afgifter</u></b>			
Ejendomsskat .....	335.000	339.688	334.811
Renovation og forbrændingsafgift.....	70.000	67.040	78.000
Rottebekæmpelse.....	1.250	1.213	1.172
	<u>406.250</u>	<u>407.941</u>	<u>413.983</u>
<b><u>Note 2 - Andre driftsudgifter</u></b>			
Telefon- og administrationsgørelse, bestyrelsen .....	6.500	6.500	6.500
Kontingent ABF.....	4.250	4.515	3.240
PBS og gebyrer.....	3.500	2.701	2.811
EDB, webhotel .....	2.500	3.368	960
Beboerarrangementer .....	2.500	0	0
Arbejdsdag .....	0	0	118
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder .....	1.000	3.148	314
Yousee, netto .....	500	0	676
Kontoromkostninger.....	0	0	288
Gaver .....	0	350	0
Tilbageførte ventelistebetalinger .....	0	0	1.300
	<u>20.750</u>	<u>20.582</u>	<u>16.207</u>

**NOTE R - fortsat**

	<b>Budget</b>		
	(ej revideret)	<b>Realiseret</b>	<b>Realiseret</b>
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b><u>Note 3 - Vedligeholdelse</u></b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Maler .....		424	0
Tømrer og snedker .....		2.849	0
Blikkenslager .....		12.657	6.339
Låse og nøgler .....		112	267
Gård, vej og have .....		450	0
Budget ufordelt .....	40.000	0	0
Vedligeholdelse ordinær .....	<u>40.000</u>	<u>16.492</u>	<u>6.606</u>
Hoveddøre .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>319.399</u>
Vedligeholdelse genopretning/renovering .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>319.399</u>
Vedligeholdelse i alt .....	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>16.492</u></u>	<u><u>326.005</u></u>

**NOTE R - fortsat**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b><u>Note 4 - Ejendommen</u></b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Anskaffelsessum primo .....	17.848.003	17.848.003
Opskrivning til valuarvurdering primo..... 18.791.997		
Årets værdiregulering .....	<u>- 42.000</u>	<u>18.749.997</u>
Bestyrelsens forslag til hensættelse vedrørende	36.598.000	36.640.000
beregning af andelskursen .....	<u>- 2.812.900</u>	<u>- 3.188.700</u>
	<u>33.785.100</u>	<u>33.451.300</u>

Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 udgør kr. 24.400.000.

Ejendommen er optaget til mæglervurdering pr. 31. december 2023.

**Fælleshus (ejerandel 20/53), matr.nr. 9 mb**

Anskaffelsessum primo .....		0	0
Opskrivning primo .....	700.000		
Årets værdiregulering .....	<u>0</u>	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
		<u>700.000</u>	<u>700.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 1.750.000 for hele fælleshuset.

AB Snebærhaven II's andel udgør 20/53 heraf, svarende til kr. 660.377.

Fælleshuset er optaget til mæglervurdering pr. 31. december 2023.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, VALUAREN, den 15. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten kr. 37.298.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på, 7,15% incl. inflation.

**Følsomhedsberegning i valuarvurderingen**

Valuar rapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 1,00%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,2 mio, og eller hvis lejeindtægten falder fra kr. 1.575 til kr. 1.475 vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,3 mio.

**NOTE R - fortsat****Note 4 - Ejendommen - fortsat**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 5 - Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank .....	993.751	905.725
	<u>993.751</u>	<u>905.725</u>

	Saldi	Årets	Saldi
	primo	bevægelser	ultimo
<b><u>Note 6 - Egenkapital</u></b>			
Andelsindskud .....	3.503.266	0	3.503.266
Opskrivning af ejendommen .....	16.303.297	333.800	16.637.097
Overført resultat .....	176.332	329.467	505.799
Kursregulering, prioritetsgæld .....	4.139.967	- 863.267	3.276.700
Hensættelse .....	<u>400.000</u>	<u>200.000</u>	<u>600.000</u>
Egenkapital i alt .....	<u>24.522.862</u>	<u>0</u>	<u>24.522.862</u>

**Note 7 - Skyldige omkostninger**

Revision og regnskabsmæssig assistance .....	22.000	20.000
Øvrige skyldige omkostninger .....	<u>39.419</u>	<u>9.287</u>
	<u>61.419</u>	<u>29.287</u>



**Note 8 - Prioritetsgæld**

<u>Lånetype</u>	<u>Rentesats</u>	<u>Rest-løbetid</u>	<u>Renter og bidrag 2023 kr.</u>	<u>Betalte afdrag 2023 kr.</u>	<u>Nominel restgæld 31/12 2023 kr.</u>	<u>Afdrag 2024 kr.</u>	<u>Kursværdi 31/12 2023 kr.</u>
Realkr. Danmark, kontant opr. 16.134.000	0,5	26	173.843	492.393	14.183.756	496.095	10.907.056
			<u>173.843</u>	<u>492.393</u>	<u>14.183.756</u>	<u>496.095</u>	<u>10.907.056</u>
					<u>Forfalden u/1 år</u>	<u>Forfalden 1 - 5 år</u>	<u>Forfalden e/5 år</u>
Realkreditinstitutter .....					496.095	2.021.952	11.665.709
					<u>496.095</u>	<u>2.021.952</u>	<u>11.665.709</u>

**Note 9 - Nøgleoplysninger**

		31.12.2023	
Antal		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	20	1.632
B6	<b>I alt</b>	20	<b>1.632</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x

**Note 9 - Nøgleoplysninger - fortsat**

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.2023</b>	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.485.100	21.131

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.2023</b>	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.812.900	1.724

	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%

	<b>Sæt kryds</b>	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr 978 af 19. oktober 2009)		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt på foreningens ejendom)		X

	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	90.864	x12	/1.632	668
H5	Bidrag til fællesudgifter	20.040	x12	/1.632	147

**Note 9 - Nøgleoplysninger - fortsat**

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2021 kr. pr m<sup>2</sup></b>	<b>2022 kr. pr m<sup>2</sup></b>	<b>2023 kr. pr m<sup>2</sup></b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	164	37	202

		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Forklaring på udregning</b>
K1	Andelsværdi	15.026	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.104	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.131	K1 plus K2

	<b>Forklaring på udregning</b>	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		<b>2021 kr. pr m<sup>2</sup></b>	<b>2022 kr. pr m<sup>2</sup></b>	<b>2023 kr. pr m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	4	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	103	196	0
M3	Vedligeholdelse i alt	107	200	10

	<b>Forklaring på udregning</b>	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 (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68%

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		<b>2021 kr. pr m<sup>2</sup></b>	<b>2022 kr. pr m<sup>2</sup></b>	<b>2023 kr. pr m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	297	299	302

## VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

### **Metode 1 - "Anskaffelsespris"**

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

### **Metode 2 - "Mægler vurdering"**

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

### **Metode 3 - "Ejendomsvurdering"**

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder

	<b>Anskaffel- sespris</b>	<b>Mægler vurdering</b>	<b>Ejendoms- vurdering</b>
Egenkapital ifølge balance.....	24.522.862	24.522.862	24.522.862
Ejendommens bogførte værdi .....	- 34.485.100	- 34.485.100	- 34.485.100
Anskaffelsessum .....	17.848.003		
Mægler vurdering pr. 31. december 2023 .....		37.298.000	
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2022 .....			25.060.377
Bogført gæld til realkreditinstitutioner tilbageført....		10.907.056	10.907.056
Prioritetsgæld kursværdi .....		- 10.907.056	- 10.907.056
<b>ANDELENES VÆRDI .....</b>	<b><u>7.885.765</u></b>	<b><u>27.335.762</u></b>	<b><u>15.098.139</u></b>
<b>ANDELSKAPITAL .....</b>	<b><u>3.503.266</u></b>	<b><u>3.503.266</u></b>	<b><u>3.503.266</u></b>
<b>BEREGNET ANDELSKURS .....</b>	<b><u>2,25</u></b>	<b><u>7,80</u></b>	<b><u>4,31</u></b>

Det skal bemærkes at værdiansættelsen af ejendommen i mægler vurderingen pr. 31. december 2023 er beregnet ud fra Discounted Cash Flow med en budgetperiode fra 2024 til 2034, afkastkrav på 7,15% (7,00% i 2022) og under forudsætning om løbende modernisering af ejendommen for at optimere ejendommens årlige cashflow.

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE****Bestyrelsen foreslår følgende  
andelsværdi pr. 31. december 2023**

Andelenes maksimale værdi på 31.december 2023 .....	27.335.762
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til vedligeholdelsesopgaver for at undgå uregelmæssige udsving udgør:	
Primo.....	3.188.700
Årets regulering.....	<u>- 375.800</u>
	<u>2.812.900</u>
ANDELSVÆRDI FOR 2023 .....	<u>24.522.862</u>
Hvilket giver en beregnet værdi pr. indskudt andelskrone.....	<u>7,00</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. april 2023 ....	7,00
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 19. april 2022 ....	6,81
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 18. august 2021 .	6,72
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. august 2020 .	6,34
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 24. april 2019 ....	6,07
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 24. april 2018 ....	5,95
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. april 2017 ....	5,73
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 21. april 2016 ....	5,19
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 29. april 2015 ....	4,85
Værdi pr indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 23. april 2014 ....	4,06

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Gns. bidrag	Gns. bidrag	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr.andelstype	Andelsværdi incl. Indskud
	til bolig- afgifter pr. måned	til fælles- afgifter pr. måned				
4	5.545	1.002	195.987	783.948	1.371.909	5.487.636
9	5.077	1.002	179.438	1.614.942	1.256.066	11.304.594
7	4.464	1.002	157.768	1.104.376	1.104.376	7.730.632
<u>20</u>				<u>3.503.266</u>		<u>24.522.862</u>

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat**

Fordeling af andelsværdien på andele:

	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi incl. Indskud</u>
Bolig 1 .....	195.987	1.371.909
Bolig 2 .....	157.768	1.104.376
Bolig 3 .....	195.987	1.371.909
Bolig 4 .....	157.768	1.104.376
Bolig 5 .....	195.987	1.371.909
Bolig 6 .....	157.768	1.104.376
Bolig 7 .....	195.987	1.371.909
Bolig 8 .....	179.438	1.256.066
Bolig 9 .....	179.438	1.256.066
Bolig 10 .....	179.438	1.256.066
Bolig 11 .....	179.438	1.256.066
Bolig 12 .....	179.438	1.256.066
Bolig 13 .....	179.438	1.256.066
Bolig 14 .....	179.438	1.256.066
Bolig 15 .....	179.438	1.256.066
Bolig 16 .....	179.438	1.256.066
Bolig 17 .....	157.768	1.104.376
Bolig 18 .....	157.768	1.104.376
Bolig 19 .....	157.768	1.104.376
Bolig 20 .....	157.768	1.104.376
	<u>3.503.266</u>	<u>24.522.862</u>

# 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.”

## Steen Bak Hyttel

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Snebærhaven II

Serienummer: cc0cb527-66c5-4a90-96c0-bfa33411d155

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-04-10 10:08:30 UTC



## Jens Bue Kjellmann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Snebærhaven II

Serienummer: d5e7c392-6c37-467d-a72c-94a368e92d1d

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-10 12:56:23 UTC



## John Jacobsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Snebærhaven II

Serienummer: 541c5af4-305e-4784-ba76-78111445536a

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-10 19:59:50 UTC



## Ole Langer-Wordolff

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Snebærhaven II

Serienummer: 15f23deb-6ad8-41bc-b99e-2092ce29f863

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-18 05:21:53 UTC



## Filmon Abraham Haile

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217

### Administrator/dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: a239d898-e1f1-43f0-97cf-06d60a01a79b

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-04-25 08:31:05 UTC



## Jeppe Winding

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BHA Statsautoriseret Revision A/S

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 92.241.xxx.xxx

2024-04-25 08:35:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: IX8EB-04JEL-MX5GE-KE8VF-DEQY6-E2J65

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**