

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
AKACIEPARKEN II
AKACIEPARKEN 65-97, 3520 FARUM
CVR.NR. 17 87 87 94**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022
31. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 25. marts 2023.

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegning og erklæring**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-6

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 9-12

Resultatopgørelse 13

Balance 14-15

Egenkapitalopgørelse 16

Noter 17-24

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen 25-28

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Akacieparken II.

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 2022, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 6. februar 2023

Bestyrelse

Kristina Modin

Peter Rosgaard

Vibeke Jensen

Martin Ottosen

Henriette Niemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Akacieparken II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Akacieparken II for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 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 retningslinier 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse, balance og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, balance 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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 væsentlig 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.

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.

Allerød, den 6. februar 2023
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR.NR. 17 61 04 30

Per Bering
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Akacieparken II Akacieparken 65-97 3520 Farum CVR. Nr.: 17 87 87 94 Hjemsteds kommune: Furesø Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2022 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2022
Bestyrelse	Kristina Modin Peter Rosgaard Vibeke Jensen Martin Ottosen Henriette Niemann
Kasserer	Heidi Duelund Laulund Kielshøj 106 3520 Farum
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Hillerød Afdeling Slotsgade 16-18 3400 Hillerød

LEDELSESBERETNING FOR 2022

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Akacieparken II.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2022 har været tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Akacieparken II for 2022 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Bestyrelsen har derfor besluttet at indeksregulering af prioritetsgæld fortsat indregnes direkte på egenkapitalen. Dette er i strid med "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" fra Erhvervsstyrelsen, december 2021. Afvigelsen er sket ud fra hensynet til et mere retvisende billede til brug for andelshaverne.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 budget har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyr vedr. arbejdsdage samt salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Andre indtægter omfatter fortjeneste ved salg af driftsmidler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.

Indeks- og kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) 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 bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens 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 værdi. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

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 ejendommen (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 (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i indeksregulering af foreningens indekslån samt kursregulering af prioritetsgæld.

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 perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indeks- og kursregulering af prioritetsgælden indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat m.v."

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i forhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Noter	2022	Budget	Regnskab
		2022 (ej revideret)	2021
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
1 Indtægter, andelshavere	2.549.661	2.562	2.535
2 Andre indtægter	0	0	20
INDTÆGTER	2.549.661	2.562	2.555
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	648.961	655	587
4 Renholdelse og udenomsarealer	56.525	55	50
5 Vedligeholdelse, løbende	65.517	100	25
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	229.359	225	347
7 Administrations- og foreningsomkostninger	184.663	177	187
OMKOSTNINGER	1.185.025	1.212	1.196
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.364.636	1.350	1.359
8 Finansielle omkostninger	680.626	671	698
FINANSIELLE POSTER NETTO	680.626	671	698
ÅRETS RESULTAT	684.010	679	661
Forslag til resultatdisponering			
Overført af årets resultat til egenkapital	684.010	679	661
DISPONERET I ALT	684.010	679	661
Likviditetsresultat			
Årets resultat	684.010	679	661
Afdrag prioritetsgæld	-757.235	-758	-747
Afskrivning driftsmidler mv	10.000	10	10
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	-63.225	-69	-76

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**A K T I V E R**

<u>Noter</u>		2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
		Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
9	Ejendommens værdi	69.778.000	69.677	69.677
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.999	10	20
	ANLÆGSAKTIVER	69.787.999	69.687	69.697
11	Vandregnskab	18.989	0	8
12	Andre tilgodehavender	8.869	21	21
13	Periodeafgrænsningsposter	55.690	54	54
	Tilgodehavender	83.548	75	83
14	Likvide beholdninger	997.216	1.042	1.103
	OMSÆTNINGSAKTIVER	1.080.764	1.117	1.186
	AKTIVER	70.868.763	70.804	70.883

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**P A S S I V E R**

<u>Noter</u>	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
Andelsindskud	5.279.038	5.279	5.279
Reserve for opskrivning af ejendom	36.732.931	36.632	36.632
Overført resultat m.v.	5.228.304	3.198	2.519
EGENKAPITAL	47.240.273	45.109	44.430
15,17 Flexlån	6.051.212	7.525	7.525
16,17 Indeks lån	16.710.177	17.306	18.064
LANGFRISTET GÆLD	22.761.389	24.831	25.589
15,17 Flexlån	0	0	0
16,17 Indeks lån	792.862	748	748
18 Anden gæld	74.239	116	116
KORTFRISTET GÆLD	867.101	864	864
GÆLD	23.628.490	25.695	26.453
PASSIVER	70.868.763	70.804	70.883

19 **Andelskroneværdi ultimo**

20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2022

	Regnskab 2022 Kr.	Regnskab 2021 Kr. 1.000
Andelsindskud		
Indskuddet hidrører fra 32 andelshavere		
16 stk. á kr. 155.805	2.492.879	2.493
16 stk. á kr. 174.135	2.786.159	2.786
	5.279.038	5.279
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 1.1. 2022	36.631.931	34.453
Regulering af ejendomsværdi	101.000	2.179
Saldo 31.12.2022	36.732.931	36.632
Overført resultat m.v.		
Saldo 1.1.2022	2.518.657	724
Årets resultat	684.010	661
Indeksregulering prioritetsgæld	-355.177	0
Kursregulering prioritetsgæld	2.380.814	1.134
Saldo 31.12.2022	5.228.304	2.519
EGENKAPITAL I ALT	47.240.273	44.430

NOTER

	2022	Budget 2022 (Ej revideret)	Regnskab 2021
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	2.402.880	2.403	2.471
Heraf opkrævning til vandregnskab (1.1-30.6)		0	-68
	2.402.880	2.403	2.403
Opkrævning til Copydan (1.7-31.12)	17.907	20	9
Opkrævning til kabel tv (YouSee)	121.874	130	111
Overdragelsesgebyrer	3.000	9	6
Opkrævet for arbejdsweekender	4.000	0	6
	2.549.661	2.562	2.535
2 Andre indtægter			
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver		0	20
	0	0	20
3 Ejendomsskatter og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	291.675	291	280
Renovation	110.520	110	85
Forsikringer	33.066	32	32
El udendørs	18.119	20	18
Andel drift fælleshus	47.841	35	39
Copydan / VerdensTV	17.871	20	19
Kabeltv	127.869	130	112
Småanskaffelser	0	15	0
Energimærkning inkl. hensættelse	2.000	2	2
	648.961	655	587
4 Renholdelse og udendørsarealer			
Græsslåning	24.650	20	18
Glatførebekæmpelse fællesvej og stier	21.875	25	22
Afskrivning driftsmateriel	10.000	10	10
	56.525	55	50

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse driftsmidler og bygninger	18.230	50	3
Vedligeholdelse fællesarealer	47.287	50	22
	65.517	100	25
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Etablering af skraldeordning	0	0	308
Etablering af kildesortering	0	0	39
Vedligeholdelse kloaknet	105.115	0	0
Maling	78.894	100	0
Postkasser og lys	0	75	0
Nyt legestativ	45.350	50	0
	229.359	225	347
7 Administrations- og foreningsomkostninger			
Bogholderassistance	45.080	40	48
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.562	37	37
Assistance til vandregnskab	2.813	3	3
Kontorartikler og kursus	400	2	2
Porto, gebyrer og diverse	8.332	10	9
Forsikringer, ej ejendom	4.277	3	3
Administrationsomkostninger	101.464	95	102
Godtgørelse til bestyrelsen	17.150	17	17
Valuarvurdering	18.906	15	14
ABF kontingent og hjemmeside	12.545	10	10
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	17.525	20	23
Sommerfest	17.073	20	21
Foreningsomkostninger	83.199	82	85
	184.663	177	187

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
8 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter pengeinstitutter	8.341	0	12
Prioritetsrenter og bidrag	672.285	671	686
	680.626	671	698

	31.12.2022 Kr.	31.12.2021 Kr. 1.000
9 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum	26.415.188	26.415
Forbedringer 1.1.2022	6.629.881	6.630
Forbedringer 31.12.2022	6.629.881	6.630
Opskrivninger 1.1.2022	36.631.931	34.453
Årets opskrivning	101.000	2.179
Opskrivninger 31.12.2022	36.732.931	36.632
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	69.778.000	69.677

Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020	39.500.000	39.500
--	------------	--------

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 31.12.2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 69.778 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15 pct.

NOTER

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,15% til 6,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 14,0 mio kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssig værdi i balancen have udgjort tkr. 33.045.

	31.12.2022	31.12.2021
	Kr.	Kr. 1.000
10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1.1.2022	29.999	74
Tilgang	0	30
Afgang	0	-74
Kostpris 31.12.2022	29.999	30
Afskrivninger 1.1.2022	-10.000	-74
Årets afskrivninger	-10.000	-10
Afgang afskrivninger	0	74
Afskrivninger 31.12.2022	-20.000	-10
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	9.999	20
 11 Vandregnskab, tilgode hos andelshavere		
Afholdte vandomkostninger	126.934	141
Opkrævet aconto hos andelshavere	-106.846	-135
Opkrævet afregning hos fraflyttede andelshavere	-1.099	2
	18.989	8
 12 Andre tilgodehavender		
Mellemregning fælleshus	8.869	21
	8.869	21

NOTER

	31.12.2022 Kr.	31.12.2021 Kr. 1.000
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt bygningsforsikring	15.092	14
Forudbetalt arbejdsskadeforsikring	989	1
Forudbetalt glasforsikring	1.841	2
Forudbetalt bestyrelsesansvarsforsikring	1.186	1
Forudbetalt kontingent ABF	5.328	5
Forudbetalt kabel tv	31.254	31
	55.690	54
14 Likvide beholdninger		
Danske Bank 1970442657	413.184	514
Sydbank 7681 6628754	584.032	589
	997.216	1.103
15 Prioritetsgæld, FlexLife		
Hovedstol	7.414.000	7.414
Ændring ved refinansiering	0	0
Restgæld i alt	7.414.000	7.414
Kursregulering primo	111.174	428
Kursregulering 2022	-1.473.962	-317
Kursregulering ultimo	-1.362.788	111
Kursværdi af restgæld i alt	6.051.212	7.525
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gælden (under 1 år)	0	0
Lang del af gælden (mere end 1 år)	6.051.212	7.525
	6.051.212	7.525

Realkredit Danmark, Flexlife. Rentesats 0,62%. Næste rentetilpasning pr. 1.1.2030.
 Restløbetid 27 år. Indfrielse sker til restgæld hvis beholdes til udløb.

NOTER

	31.12.2022 Kr.	31.12.2021 Kr. 1.000
16 Prioritetsgæld, Indeks lån		
Hovedstol	21.116.150	21.116
Akkumuleret afdrag primo	-19.413.815	-18.666
Afdrag i regnskabsåret	-757.235	-747
Restgæld excl. indeksregulering	945.100	1.703
Indeksregulering restgæld primo	9.339.661	9.339
Indeksregulering restgæld 2022	355.177	0
Indeksregulering restgæld ultimo	9.694.838	9.339
Indeksreguleret restgæld i alt	10.639.938	11.042
Kursregulering primo	7.769.953	8.587
Kursregulering 2022	-906.852	-817
Kursregulering ultimo	6.863.101	7.770
Kursværdi af restgæld i alt	17.503.039	18.812
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gælden (under 1 år)	792.862	748
Lang del af gælden (mere end 1 år)	16.710.177	18.064
	17.503.039	18.812

Realkredit Danmark. Indeks lån. Rentesats 2,5%. Restgæld indekseres årligt efter inflationen. Inkonvertibelt. Restløbetid 15 år.

17 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2022	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
RD FlexLife	6.051.212	0	6.051.212
RD Indeks lån	17.503.039	792.862	14.328.590
	23.554.251	792.862	20.379.802

NOTER

	31.12.2022 Kr.	31.12.2021 Kr. 1.000
18 Anden gæld		
Afsat revisionshonorar	27.000	27
Afsat energimærkning	12.000	10
Afsat honorar valuarvurdering	17.000	14
Afsat snerydning	10.938	11
Skyldig opsætning hegn	0	19
Skyldig vejbelysning og asfaltarbejde	7.030	0
Skyldig ABF	271	0
Skyldig fælleshus a/c 2021	0	35
	74.239	116

	31.12.2022 Kr.
19 Andelskroneværdi ultimo	
Egenkapital ifølge balancen	47.240.273
Reguleret egenkapital jf. ABL §5 stk.2b	47.240.273
Andelskroneværdi ultimo (47.240.273 / 5.279.038)	8,95

Fordeling af andelsværdi på typer af andele

Type andele	Størrelse m2	Antal	Oprindeligt indskud	Andelsværdi andelen	Andelsværdi i alt
A	85	16	155.805	1.394.244	22.307.907
B	95	16	174.135	1.558.273	24.932.367
					47.240.273

NOTER

20 Eventualposter og garantistillelser

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 28.530.150.

Andelsboligforeningen har afgivet garantier og adkomsterklæringer for i alt 23 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 18.955.235.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækningssum på kr. 2.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår. Foreningsansvar med en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår, samt bøder ved overtrædelse af GDPR med en dækningssum på kr. 1.000.000.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for besvigelse med en dækningssum på kr. 500.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens

1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	32	2.880
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	32	2.880

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

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår	1992
D2 Ejendommens opførelsesår	1992
	Ja Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Gns. kr. pr.
	Kr.		m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.778.000		24.228
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	-		-
			%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
Ydelsesstøtte til lån i Realkredit Danmark i alt kr. 4.454.894.			
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1 Boligafgift			834
H2 Erhvervslejeindtægter			-
H3 Boliglejeindtægter			-
	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	321	230	238
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi			16.403
K2 Gæld - omsætningsaktiver			7.829
K3 Teknisk andelsværdi			24.232

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	40	23	39
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	1	120	80
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	41	143	119

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66%
---	-----

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

4.1. Afdrag

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	259	260	263

PENNEO

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

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

Henriette Kiirdal Niemann (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ae9eda68-4f96-4285-8358-b481d711eeec

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-02-06 18:46:27 UTC



Martin Rosenstand Ottosen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf582140-0b5f-40d5-a79e-dd3f8ffade37

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-02-07 09:44:26 UTC



Vibeke Odd Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a211c138-5646-4952-a0da-2d246ac4c70b

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-02-08 09:16:38 UTC



Kristina Fynbo Modin (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d3704755-1138-426f-87ff-3cfe795004e8

IP: 194.218.xxx.xxx

2023-02-08 12:30:25 UTC



Peter Rosgaard (CPR valideret)

Næstformand

Serienummer: 14360268-f6cb-4e27-abf6-1860bd1f2861

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-02-10 15:27:35 UTC



Per Bering (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060690948214

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-02-11 07:12:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6UTCZ-T050F-7LCZS-QKEI3-HULT8-0ELMN

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>