



# **Andelsboligforeningen Æblehaven**

**Trankær Vænge 64 - 102, 8310 Tranbjerg**

**Årsrapport 2022**

**(30. regnskabsår)**

# **SCHANTZ REVISION**

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86927566 · E-mail: [revisor@schantzrevision.dk](mailto:revisor@schantzrevision.dk) · CVR nr. 28312393



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Årsberetning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter til årsregnskabet	13-18
Boligafgift	19



## FORENINGSOPLYSNINGER

### **Andelsboligforeningen Æblehaven**

Stiftelses- og opførelsesår 1992.

### **Beliggende:**

Trankær Vænge 64 - 102

8310 Tranbjerg

matr. nr 3 æ, Østerby by, Tranbjerg

### **Bestyrelse**

Jonna Møllebro, formand

Poul Pedersen

Karina Risom

Hanne Simon

Lissi Snog Eskerod

### **Revision**

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17/4 2023.

### **Dirigent:**



## ÅRSBERETNING

Ledelsen har dags dato behandlet og aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Æblehaven.

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. 31/12 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årets restandel af resultatet foreslåes overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning fordeler sig således:

Disponibel likviditet	546.674
Hensat til senere vedligeholdelse	289.110
Skyldige beløb	44.165
	<hr/>
	879.949
	<hr/>

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Tranbjerg, den 22. marts 2023

I bestyrelsen:

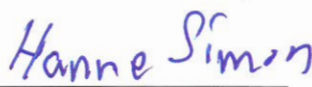


Jonna Møllebro

formand



Lissi Snog Eskerod



Hanne Simon



Karina Risom



Poul Pedersen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Æblehaven

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 – 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 retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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

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.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der givet 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.

Solbjerg, den 22. marts 2023

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

Britt Balslev Larsen

registreret revisor

mne35408



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Desuden er den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

### Resultatopgørelsen

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 145.000.

Derudover er der udgiftsført ekstraordinært kr. 260.000.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af renter, indeksregulering på prioritetsgæld og låneomkostninger og kurstab ved omprioritering.

### **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.

### **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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto-salgpris 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

### Hensættelser

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Afdrag på prioritetsgælden er tillagt egenkapitalen.

Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 6 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7. 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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.



note

## RESULTATOPGØRELSE

	2022	Budget 2022	2021	Budget 2023
		Ikke revideret		Ikke revideret
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift incl. fællesudgifter, jf. side 16	822.780	822.780	822.780	822.780
Kabel TV	62.944	58.902	58.902	60.000
Grundejerforeningskontingent	30.886	30.761	28.500	32.376
Gebyrer andelsoverdragelse	4.000	0	2.000	0
1 Drift af fælleshus	3.728	15.000	34.129	15.000
	<b>924.338</b>	<b>927.443</b>	<b>946.311</b>	<b>930.156</b>
<b>Udgifter:</b>				
Ejendomsskatter	139.557	135.000	133.559	142.844
Renovation	31.560	28.000	27.490	33.000
El	10.255	7.000	4.760	10.000
Gebyrer PBS m.v.	5.314	7.500	7.395	7.500
Forsikring	29.500	32.000	30.621	32.000
Kontingent ABF	4.131	4.000	4.019	4.200
Kontingent grundejerforening	32.300	30.761	28.500	32.376
Kontorhold	3.476	5.000	1.314	5.000
Kabel TV	64.437	58.902	59.651	60.000
Mødeudgifter, gaver mv	10.758	8.000	7.785	8.000
Hjemmeside	6.629	6.000	5.489	6.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.125	14.375	14.375	15.500
Revision regulering tidligere år	188	0	-1.250	0
Administration	12.000	11.375	11.375	13.000
Regulering administration tidligere år	12.000	0	0	0
Diverse rådgivning løbende	0	0	6.250	0
Revisor vedr. vedligeholdelsesplan	4.375	0	0	0
Vedligeholdelse af fællesarealer	24.539	35.000	17.155	35.000
	<b>406.144</b>	<b>382.913</b>	<b>358.488</b>	<b>404.420</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>518.194</b>	<b>544.530</b>	<b>587.823</b>	<b>525.736</b>
Renteudgifter bankindestående	4.034	5.000	4.475	5.000
Finansielle omkostninger prioritetsgæld	166.248	169.000	213.626	169.000
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>170.282</b>	<b>174.000</b>	<b>218.101</b>	<b>174.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>347.912</b>	<b>370.530</b>	<b>369.722</b>	<b>351.736</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	145.000	145.000	145.000	145.000
Ekstraordinært overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	260.000	0	0	0
Overført restandel til egenkapital	-57.088	225.530	224.722	206.736
	<b>347.912</b>	<b>370.530</b>	<b>369.722</b>	<b>351.736</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat	347.912	370.530	369.722	351.736
Årets afdrag på prioritetsgæld	-180.943	-180.943	-175.400	-182.277
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>166.969</b>	<b>189.587</b>	<b>194.322</b>	<b>169.459</b>

Der foreslås uændret boligafgift og fællesudgifter. Se side 19.



note

	<b>BALANCE</b>	
	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2021</b>
	<b>AKTIVER</b>	
Ejendommen matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	14.014.340	14.014.340
(ejendomsværdi 2021 kr. 17.500.000)		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.014.340</b>	<b>14.014.340</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>14.014.340</b>	<b>14.014.340</b>
Tilgodehavende boligafgift	11.009	0
Forudbetalt kabeltv	15.643	16.672
Forudbetalt kontingent ABF	3.165	3.078
Igangværende bolighandler	0	4.375
<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.817</b>	<b>24.125</b>
Danske Bank:		
Konto nr 3640-428384	855.577	664.615
Girokonto 749-3819	23.421	34.308
Kassebeholdning	951	951
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>879.949</b>	<b>699.874</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>909.766</b>	<b>723.999</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>14.924.106</b>	<b>14.738.339</b>



note

	<b>BALANCE</b>	
	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2021</b>
	<b>PASSIVER</b>	
2 Andelsindskud	2.737.719	2.737.719
2 Overført resultat mv.	-220.617	-163.529
	<b>2.517.102</b>	<b>2.574.190</b>
<b>Hensættelse til senere vedligeholdelse:</b>		
Saldo primo	149.110	277.208
Årets hensættelse	405.000	145.000
Anvendt i årets løb	-5.000	-273.098
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>549.110</b>	<b>149.110</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>3.066.212</b>	<b>2.723.300</b>
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.113.000	6.113.000	6.113.000
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.017.000	5.700.729	5.881.664
4 Kort del af lang gæld	-182.277	-180.943
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.631.452</b>	<b>11.813.721</b>
Kort del af lang gæld	182.277	180.943
Depositum fælleshus	6.000	6.000
5 Skyldige beløb	38.165	14.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>226.442</b>	<b>201.318</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>11.857.894</b>	<b>12.015.039</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>14.924.106</b>	<b>14.738.339</b>
3 Beregning af andelsværdi		
6 Andelskroneberegning		
7 Supplerende oplysninger		



note

## NOTER

### 1 Drift af fælleshus

Lejeindtægter		73.550
Vand	2.043	
Varme	8.641	
Småanskaffelser, rengøring mv	1.982	
Vedligeholdelse	55.791	
Annonce	1.365	69.822
<b>I alt</b>		<b>3.728</b>

### 2 Egenkapital før andre reserver

	2022	2021
<b>Andelsindskud</b>		
Andelshaverindskud, 19 andelshavere	2.737.719	2.737.719
	<b>2.737.719</b>	<b>2.737.719</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo primo	0	14.485.660
Ændring af regnskabspraksis	0	-14.485.660
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	-163.529	-193.448
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	0	-194.803
Rest af årets resultat	-57.088	224.722
	<b>-220.617</b>	<b>-163.529</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>2.517.102</b>	<b>2.574.190</b>



note

## NOTER

### 3 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

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

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 14. august 2019 af valuar Paul Mühl, valuarfir-maet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar-rapporten 28,5 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,62 pct. inkl. inflation.

Ligeledes henledes opmærksomheden på den store kursregulering, som er foretaget ved beregningen af andelsværdien

Egenkapital jf. ovenstående		2.517.102
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-14.014.340	
Opskrivning til fastfrosset valuarvurdering af 14. august 2019	28.500.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.813.729	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-9.212.540</u>	<u>17.086.849</u>
Andelsværdi ved anvendelse af valuarrapport af 14. august 2019		<u><b>19.603.951</b></u>

### 4 Prioritetsgæld

	Restgæld	Kursværdi
6. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.017.000, 30-årigt kontantlån, rente p.t. 0,7348% restløbetid 28,25 år, obligationsrestgæld kr. 5.888.113	5.700.729	3.972.710
5. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.113.000, 30-årigt flekslån, rente p.t. 0,9472%, næste rentetilpasning 1/4 2029, restløbetid 26,25 år, obligationsrestgæld kr. 6.094.243	<u>6.113.000</u>	<u>5.239.830</u>
<b>I alt</b>	<u><b>11.813.729</b></u>	<u><b>9.212.540</b></u>

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

	2022	2021
Kort del af gæld (under 1 år)	182.277	180.943
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>11.631.452</u>	<u>11.813.721</u>
	<u><b>11.813.729</b></u>	<u><b>11.994.664</b></u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>10.889.000</u>	<u>11.077.000</u>



note

## NOTER

### 5 Skyldige beløb

Administration og regnskabsmæssig assistance	27.750
Skyldig VVS	2.915
Skyldig tidligere andelshavere	7.500
<b>I alt</b>	<b><u>38.165</u></b>

### 6 Andelsværdi

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  $19.603.951 : 2.737.719 = 7,16$ . (2021 = 6,29)

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2022

Type A ( 118.657 x 7,16 ) (5 stk.)	<u>849.666</u>
Type A1 ( 124.787 x 7,16 ) (2 stk.)	<u>893.561</u>
Type B ( 155.419 x 7,16 ) (10 stk.)	<u>1.112.907</u>
Type B1 ( 170.335 x 7,16 ) (2 stk.)	<u>1.219.716</u>

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering af 14. august 2019.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

### 7 Supplerende oplysninger

#### a) Eventualforpligtelser

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 7d Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

#### b) Sikkerheder og garantier

I forbindelse med byggeriet blev der til sikkerhed for bankmellemværende tinglyst et ejerpantebrev på kr. 14.700.000 med pant i byggeriet. Realkredit Danmark har ejerpantebrev opr. Kr. 11.073.900 og opr. Kr. 400.000 med sikkerhed i ejendommen, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 14.014.340.

Herudover er garanti-, kautions- og eventualforpligtelser oplyst til kr. 0.





note

## NOTER

### 7 Supplerende oplysninger, fortsat

#### c) Skattepligtig indkomst for 2022

Foreningen er skattepligtig af lejeindtægten for fælleshuset som hidrører fra ikke medlemmer.

Lejeindtægten for 2022 udgør i alt kr. 73.550. Heraf hidrører kr. 5.500 fra medlemmer.

Herfra kan fratrækkes en forholdsmæssig andel af foreningens samlede udgifter, som kan henføres til fælleshuset samt skattemæssige afskrivning på inventar m.v.

Den forholdsmæssige andel af udgifterne beregnes ud fra forholdet mellem fælleshusets areal og bebyggelsens samlede areal.

Bebyggelsens samlede areal udgør 1.656 kvm. Heraf udgør fælleshusets areal 107 kvm.

Årets skattepligtige indkomst kan opgøres således:

Indtægter:

Lejeindtægt fælleshus fra "ikke medlemmer"	68.050
--	--------

Direkte udgifter:

Udgifter fælleshus - note 1	-69.822
-----------------------------	---------

Fællesudgifter:

Renteudgifter	166.248
---------------	---------

Ejendomsskat og renovation	139.557
----------------------------	---------

Forsikring	29.500
------------	--------

Kontingent ABF	4.131
----------------	-------

Kontorhold	3.476
------------	-------

Hjemmeside	6.629
------------	-------

Mødeudgifter, gaver mv	10.758
------------------------	--------

Revision og regnskabsmæssig assistance	12.188
--	--------

Vedligeholdelse af fællesarealer	24.539
----------------------------------	--------

Gadelys	10.255
---------	--------

<u>407.281</u>
----------------

Andel heraf - 107/1.656	-26.316
-------------------------	---------

Skattepligtig indkomst 2022	<u>-28.088</u>
-----------------------------	----------------

Fremført tidsubegrænset underskud:

Fremført fra tidligere år	-34.280
---------------------------	---------

Skattepligtig indkomst 2022	-28.088
-----------------------------	---------

<u>-62.368</u>
----------------



note

## NOTER

### 7 Supplerende oplysninger, fortsat

d) Yderligere oplysninger jfr. Bekendtgørelse nr. 1392 af 14/6 2021

Samlet boligareal 1454 m<sup>2</sup>

Fordelt på:

5 stk. á 62 m<sup>2</sup>

2 stk á 65 m<sup>2</sup>

10 stk. á 83 m<sup>2</sup>

2 stk á 92 m<sup>2</sup>

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud. Fællesomkostninger fordeles ligeligt pr. enhed.

Foreningens stiftelsesår 1992

Ejendommens opførelsesår 1992

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering. Valuarvurderingen er fastholdt pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Dette svarer til	<u>28.500.000</u>	<u>19.601</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>549.110</u>	<u>378</u>
I % af ejendomsværdi	<u>1,93%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte på kr. 3.470.595, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

	Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup> / år.
Boligafgiften har i 2022 været på	<u>587</u>

Der er ingen lejemål i foreningen.



note

## NOTER

### 7 Supplerende oplysninger, fortsat

	2022	2021	2020
Årets overskud udgør pr. m <sup>2</sup> andelsbolig	<u>239</u>	<u>-254</u>	<u>-188</u>
			Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Andelsværdi			13.483
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.530</u>
Teknisk andelsværdi			<u>21.013</u>
		Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>	
	2022	2021	2020
Løbende vedligeholdelse (drift)	10	10	10
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>3</u>	<u>188</u>	<u>304</u>
I alt	<u>13</u>	<u>198</u>	<u>314</u>
Friværdi			<u>16%</u>
		Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>	
	2022	2021	2020
Årets afdrag	<u>124</u>	<u>121</u>	<u>109</u>



## BOLIGAFGIFT

Med udgangspunkt i budgettet foreslår bestyrelsen at boligafgift, fællesudgifter m.v. opkræves med følgende beløb (uændret):

	<b>Type A</b>	<b>Type A1</b>	<b>Type B</b>	<b>Type B1</b>
Boligafgift	2.692	2.832	3.527	3.865
Fællesudgifter	339	339	339	339
Kontingent grundejerforening	142	142	142	142
	<u>3.173</u>	<u>3.313</u>	<u>4.008</u>	<u>4.346</u>
Eller en stigning pr. måned	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Hertil kommer opkrævning til kabel-TV.