



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO II**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**CVR-NR. 16 63 60 45**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratoreklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Dannebo II Kirkeleddet 202-276, 302-322 3480 Fredensborg  Ejendomme: 1 dr Båstrup by, Asminderød  CVR-nr.: 16 63 60 45 Stiftet: 4. september 1985 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Nissen, formand Bjarne Hulkvist Judy Riis Jørgen Holm Ewan Boyford
<b>Administrator</b>	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Jernbanevej 6 2800 Kgs. Lyngby

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 3. april 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jesper Nissen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Bjarne Hulkvist

\_\_\_\_\_  
Judy Riis

\_\_\_\_\_  
Jørgen Holm

\_\_\_\_\_  
Ewan Boyford

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Dannebo II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Vedbæk, den 3. april 2023

Administrator:

\_\_\_\_\_  
John Dalgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

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

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

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

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

København, den 3. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebo II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	48	4.355
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	137
	49	4.492

  

Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.400	12.021
Valuarvurdering.....	16.853	16.339
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.652	8.388
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-250	-242
Foreslået andelsværdi.....	17.079	16.558
Reserver uden for andelsværdi.....	23	22

  

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....	354
<b>Omkostninger mv. i %</b>	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	21 %
Øvrige omkostninger.....	78 %
	100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	95 %

  

Udvikling i hovedtal	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2018 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		10.513	10.509	10.555	10.453

## LEDELSEBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Kirkeleddet 202-276 og 302-322, 3480 Fredensborg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo II for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Indtægter fra fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		1.542.948	1.542.948	1.492.584
Øvrige indtægter.....	1	73.210	32.300	49.775
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.616.158</b>	<b>1.575.248</b>	<b>1.542.359</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-694.305	-695.255	-692.412
Forbrugsafgifter.....	3	-207.699	-189.000	-180.813
Renholdelse.....	4	-32.651	-22.000	-45.447
Vedligeholdelse løbende.....	5	-26.403	-144.000	-92.656
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-258.656	-378.000	-387.723
Administrationsomkostninger.....	7	-104.194	-95.206	-82.615
Fælleshus.....	8	-29.022	-19.500	-19.986
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.352.930</b>	<b>-1.542.961</b>	<b>-1.501.652</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>263.228</b>	<b>32.287</b>	<b>40.707</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-7.061	-10.000	-10.005
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>256.167</b>	<b>22.287</b>	<b>30.702</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		100.000	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		156.167	22.287	30.702
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>256.167</b>	<b>22.287</b>	<b>30.702</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		256.167	22.287	30.702
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>256.167</b>	<b>22.287</b>	<b>30.702</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		37.680.537	37.680.537
Materielle anlægsaktiver.....	9	37.680.537	37.680.537
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.680.537</b>	<b>37.680.537</b>
Tilgodehavende boligafgift, arbejdsdage mv. ....		0	23.229
Tilgodehavender.....		0	23.229
Likvide beholdninger.....	10	1.368.122	2.477.785
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.368.122</b>	<b>2.501.014</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>39.048.659</b>	<b>40.181.551</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		7.059.999	7.059.999
Dispositionsfond.....		468.450	468.450
Færdselsfond.....		10.542	10.542
Overført resultat.....		31.128.290	30.972.124
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>38.667.281</b>	<b>38.511.115</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		100.000	0
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		100.000	0
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>38.767.281</b>	<b>38.511.115</b>
Mellemregning andelshavere ved salg.....		238.922	1.613.734
Anden gæld.....	11	18.499	34.703
Vandregnskab.....		23.957	21.999
Kortfristede gældsforpligtelser.....		281.378	1.670.436
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>281.378</b>	<b>1.670.436</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>39.048.659</b>	<b>40.181.551</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	7.059.999	7.059.999
	<b>7.059.999</b>	<b>7.059.999</b>
<b>Dispositionsfond</b>		
Primo.....	468.450	468.450
	<b>468.450</b>	<b>468.450</b>
<b>Færdselsfond</b>		
Primo.....	10.542	10.542
	<b>10.542</b>	<b>10.542</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	30.972.123	30.941.422
Overført til andre reserver.....	-100.000	0
Rest af årets resultat.....	256.167	30.702
	<b>31.128.290</b>	<b>30.972.124</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>38.667.281</b>	<b>38.511.115</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	0	0
Hensat i året.....	100.000	0
	<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>38.767.281</b>	<b>38.511.115</b>

## NOTER

	Regnskab 2022 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Øvrige indtægter</b>				1
Ventelistegebyrer.....	6.100	4.800	5.400	
Afgifter ved køb og salg.....	46.000	12.000	24.000	
Indtægter, arbejdsdage.....	11.200	10.000	13.200	
Lejeindtægt, fælleshus mv.....	9.910	5.500	7.175	
	<b>73.210</b>	<b>32.300</b>	<b>49.775</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				2
Ejendomsskat.....	638.525	638.255	638.255	
Forsikringer.....	55.780	57.000	54.157	
	<b>694.305</b>	<b>695.255</b>	<b>692.412</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				3
Elforbrug, fællesarealer.....	29.354	38.000	23.430	
Vandforbrug.....	5.587	1.000	-4.067	
Renovation.....	172.758	150.000	161.450	
	<b>207.699</b>	<b>189.000</b>	<b>180.813</b>	
<b>Renholdelse</b>				4
Snerydning, grus og saltning.....	21.669	10.000	33.649	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	10.982	12.000	11.798	
	<b>32.651</b>	<b>22.000</b>	<b>45.447</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>				5
Småanskaffelser.....	1.476	22.000	9.221	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	13.969	50.000	7.590	
Reparation udvendig af boliger.....	3.393	65.000	70.853	
Arbejdsdage.....	7.565	7.000	4.992	
	<b>26.403</b>	<b>144.000</b>	<b>92.656</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				6
Døre og vinduer.....	258.656	378.000	387.723	
	<b>258.656</b>	<b>378.000</b>	<b>387.723</b>	

## NOTER

	Regnskab 2022 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>				7
Administration.....	46.210	40.206	39.418	
Revision.....	17.000	18.000	17.000	
Kontingenter/abonnementer.....	10.656	10.000	10.368	
Kontorartikler mv.....	10.746	3.000	2.520	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.279	12.000	10.845	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.v.....	6.585	5.000	636	
Repræsentation, gaver.....	130	4.000	1.927	
Diverse omkostninger.....	4.588	3.000	-99	
	<b>104.194</b>	<b>95.206</b>	<b>82.615</b>	
<b>Fælleshus</b>				8
El, fælleshus.....	3.750	2.500	2.175	
Varme og vand, fælleshus.....	19.035	15.000	17.661	
Diverse til fælleshus.....	6.237	2.000	150	
	<b>29.022</b>	<b>19.500</b>	<b>19.986</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....			37.680.537	
Kostpris 31. december 2022.....			37.680.537	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			37.680.537	
		2022 kr.	2021 kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>				10
Spar Nord Bank.....		1.008.676	2.119.306	
Nykredit.....		356.311	358.238	
Kassebeholdning.....		3.135	241	
		<b>1.368.122</b>	<b>2.477.785</b>	
<b>Anden gæld</b>				11
A-skat og AM-bidrag.....		999	5.228	
Skyldig revision.....		17.500	17.000	
Diverse omkostningskreditorer.....		0	12.475	
		<b>18.499</b>	<b>34.703</b>	



## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

12

Der er i ejendommen tinglyst et realkreditpantebrev til Nykredit på kr. 28.240.200. Lånet er indfriet i 2010, men pantebrevet er endnu ikke aflyst i tingbogen.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

13

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	48	4.355	4.355
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	137	137
B6	I alt	49	4.492	4.492

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		73.393.000	16.339
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		100.000	22
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

## NOTER

Note

13

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	354
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-75	7	59

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	17.079
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-250
K3 Teknisk andelsværdi	16.829

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	22	21	6
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	147	86	58
M3 Vedligeholdelse i alt	169	107	64

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 38.667.281.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	37.680.537
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.393.000
3. Kontantejendomsværdi.....	54.000.000

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren ApS til en kontant handelspris på kr. 73.393.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		38.667.281
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.393.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>37.680.537</u>	35.712.463
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>74.379.744</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{74.379.744}{7.059.999} \times 1.000$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange 1.000 kr. andel ifølge andelsbeviset med kr. 10.550. Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andel 75 m <sup>2</sup> .....	14	121.584	1.702.176	1.280.933	17.933.064
Andel 95 m <sup>2</sup> .....	29	154.007	4.466.203	<u>1.622.522</u>	47.053.128
Andel 110 m <sup>2</sup> .....	5	178.324	891.620	1.878.710	9.393.552
	<b>48</b>		<b>7.059.999</b>		<b>74.379.744</b>