

Nærrevision A/S, Godkendt
Revisionsvirksomhed
Nørregade 1, 1. th.
3300 Frederiksværk
17524305

ANDELSBOLIGFORENINGEN FYRREHEGNET

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 20. april 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Andelsværdiberegning.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Fyrrehegnet Fyrrehegnet 5 - 43 3390 Hundested Ejendomme: Matr.nr. Tømmerup Bys Overdrev, Torup 1a m.fl. CVR-nr.: 32 24 57 81 Hjemsted: Halsnæs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karl Erik Kjær Jensen, formand Claus Mikkelsen, næstformand Steen Arne, kasserer Stine Lindberg, sekretær Ruth Schiønning, bestyrelsesmedlem
Administrator	Advodan Glostrup Ejendomsadministration Glostrup Torv 6-10 2600 Glostrup
Revision	Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Hundested, den 9. februar 2023

Bestyrelse:

Karl Erik Kjær Jensen
Formand

Claus Mikkelsen
Næstformand

Steen Arne
Kasserer

Stine Lindberg
Sekretær

Ruth Schiønning
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Fyrrehegnet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fyrrehegnet 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Frederiksværk, den 9. februar 2023

Nærrevision A/S, Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 17524305

Stig Skovly
Registreret revisor
MNE-nr. mne18146

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Fyrrehegnet 5 - 43 i Hundested.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 128.111 og egenkapitalen før andre reserver udgør kr. 27.318.481.

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 Fyrrehegnet 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 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 og leje.

Indtægter fra vaskeri, 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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Prioritetsgæld er målt til kursværdien af den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Renteswap

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 "Nøgleoplysningsskema 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 § 13-14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		768.000	768.000	768.001
Øvrige indtægter.....	1	3.300	3.400	16.391
INDTÆGTER.....		771.300	771.400	784.392
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-220.341	-216.284	-215.430
Forbrugsafgifter.....	3	-69.463	-78.320	-89.234
Fælles drift.....	4	-4.069	-3.577	-3.577
Vedligeholdelse løbende.....	5	-110.669	-130.000	-50.542
Administrationsomkostninger.....	6	-110.576	-90.966	-86.412
OMKOSTNINGER.....		-515.118	-519.147	-445.195
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		256.182	252.253	339.197
Andre finansielle omkostninger.....	7	-128.071	-139.100	-127.919
ÅRETS RESULTAT.....		128.111	113.153	211.278
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		128.111	113.153	211.278
DISPONERET I ALT.....		128.111	113.153	211.278

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		33.000.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	33.000.000	33.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		33.000.000	33.000.000
Tilgode ifm. andelssalg.....		6.125	0
Tilgodehavender.....		6.125	0
Likvide beholdninger.....	9	1.172.216	1.067.485
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.178.341	1.067.485
AKTIVER.....		34.178.341	34.067.485

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		3.747.900	3.747.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		14.260.500	14.260.500
Overført resultat.....		9.310.081	8.485.193
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		27.318.481	26.493.593
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		400.000	300.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).. 		400.000	300.000
ANDRE RESERVER.....		400.000	300.000
EGENKAPITAL.....		27.718.481	26.793.593
Prioritetsgæld.....	10	6.424.653	7.221.431
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.424.653	7.221.431
Mellemregning andelshavere ved salg.....		16.375	26.875
Skyldige omkostninger/fakturaer.....		18.832	25.586
Kortfristede gældsforpligtelser.....		35.207	52.461
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.459.860	7.273.892
PASSIVER.....		34.178.341	34.067.485
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital		
Primo.....	3.747.900	3.747.900
	3.747.900	3.747.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	14.260.500	3.660.500
Årets tilgang.....	0	10.600.000
	14.260.500	14.260.500
Overført resultat mv.		
Primo.....	8.485.192	8.524.346
Overførsel til/fra andre poster.....	-100.000	-100.000
Rest af årets resultat.....	924.889	60.847
	9.310.081	8.485.193
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	27.318.481	26.493.593
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	300.000	200.000
Årets regulering.....	100.000	100.000
	400.000	300.000
Andre reserver (ikke bunden).....	400.000	300.000
ANDRE RESERVER.....	400.000	300.000
EGENKAPITAL.....	27.718.481	26.793.593

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	3.300	3.400	3.400	
Opkrævet vandafledningsafgift.....	0	0	12.991	
	3.300	3.400	16.391	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	143.616	143.616	143.616	
Forsikringer.....	860	860	860	
Bygningsforsikring.....	29.808	29.808	28.954	
Forsikring selvrisiko.....	4.057	0	0	
Kontingent vejlaug.....	42.000	42.000	42.000	
	220.341	216.284	215.430	
Forbrugsafgifter				3
Vandforbrug.....	1.573	1.600	12.603	
Renovation.....	67.890	76.720	76.631	
	69.463	78.320	89.234	
Fælles drift				4
Forsikringer, ejendomsfunktionær.....	4.069	3.577	3.577	
	4.069	3.577	3.577	
Vedligeholdelse løbende				5
Blikkenslager.....	1.500	0	0	
Murer.....	9.720	0	0	
Tømrer og snedker.....	24.785	0	14.385	
Elektriker.....	108	0	0	
Maler.....	1.161	0	0	
Låseservice.....	656	0	1.062	
Garmester.....	0	0	2.100	
Serviceaftale Gastech og energimærke.....	51.480	40.000	0	
Grønne områder (græsslåning, træfældning mv).....	21.259	30.000	30.979	
Diverse vedligeholdelse.....	0	60.000	2.016	
	110.669	130.000	50.542	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	25.851	25.851	25.336	
Revision.....	25.000	24.625	24.625	
Advokat.....	13.725	0	0	
ABF kontingent.....	4.440	4.320	4.320	
Kontorartikler mv.....	7.077	10.000	1.333	
Diverse gebyrer, NETS, bank mm.....	2.231	2.500	2.005	
Telefon og internet.....	2.721	2.000	2.000	
WEB/hjemmeside.....	3.420	3.420	3.300	
Handelsværdiurdering.....	7.500	6.250	12.500	
Generalforsamling.....	8.899	7.000	7.158	
Diverse beboer aktiviteter.....	9.712	5.000	3.835	
	110.576	90.966	86.412	
Andre finansielle omkostninger				7
Renteomkostninger bank.....	4.562	5.000	4.070	
Prioritetsrenter.....	123.509	134.100	123.849	
	128.071	139.100	127.919	
Materielle anlægsaktiver				8
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....			18.739.500	
Kostpris 31. december 2022.....			18.739.500	
Opskrivninger 1. januar 2022.....			14.260.500	
Opskrivninger 31. december 2022.....			14.260.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			33.000.000	
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 18.739.500 kr.				
Likvide beholdninger				9
Nykredit Bank 8117 267 3686.....		1.164.164	1.063.398	
Nykredit Bank 8117 000 186 390.....		8.052	4.087	
		1.172.216	1.067.485	

NOTER

					Note
Prioritetsgæld					10
	Nominel restgæld	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit Realkredit nom. 3.071.000, Fast forrentet obligationslån uden afdrag, 2,0000%.....	3.071.000	25	0	2.541.253	2.541.253
Nykredit Realkredit nom. 4.000.000, Tilpasningslån uden afdrag F5 lån, 0,4915%.....	4.000.000	16	0	3.883.400	3.883.400
	7.071.000		0	6.424.653	6.424.653
				2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				6.424.653	7.221.431
				6.424.653	7.221.431
Eventualposter mv.					11
Eventualforpligtelser					
Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring jf. foreningens vedtægter § 29, stk. 5. Forsikringen lyder for året kr. 500.000 pr. formuetab, maksimalt kr. 1.000.000 pr. år. Foreningen har modtaget støtte til etablering af foreningen med kr. 6.115.302. Heraf udgør den kommunale andel kr. 611.530. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					12
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.071 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 33.000 tkr.					

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.908	1.908
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	20	1.908	1.908

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

	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?			
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.000.000	17.296	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	400.000	210	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	403
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	138	111	67

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.318
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.768
K3 Teknisk andelsværdi	17.086

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	19	26	58
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	19	26	58

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	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. 27.318.481.

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 8).....	18.739.500
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	33.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	22.400.000

Ejendommen blev den 16. december 2022 vurderet af valuarfirmaet Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 33.000.000 pr. 31. december 2022.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....	27.318.481
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	33.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>33.000.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.424.653
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.424.653</u>
	0
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....	27.318.481
	<u>27.318.481</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	3.747.900
	7,2890

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:

$$\frac{27.318.481}{3.747.900} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 7,2890, svarende til 14.317,86 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
20	187.395	3.747.900	1.365.924	27.318.481