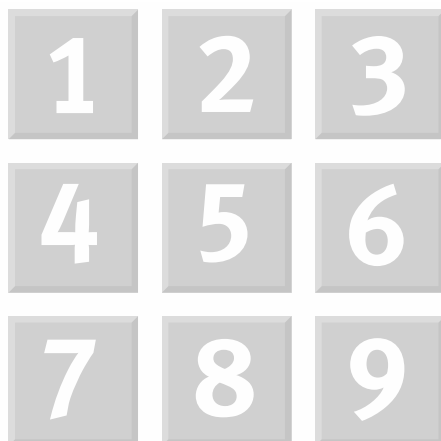


**Andelsboligforeningen
Platanhaven
CVR. NR. 19 10 99 84**



**Årsrapport
1. januar 2022 – 31. december 2022**



DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31. december 2022	8-9
Noter	10-15
Opgørelse af andelskronens værdi	16-17

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Platanhaven 14
3400 Hillerød
Cvr.nr. 19 10 99 84

Bestyrelse:

Tom Eriksen, formand
Christina Nielsen
Henrik Berlin Jensen
Marianne Eskildsen
Søren Larsen

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2023

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Platanhaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 3. april 2023

I bestyrelsen:

Tom Eriksen, formand

Christina Nielsen

Henrik Berlin Jensen

Marianne Eskildsen

Søren Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Platanhaven.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Platanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af foreningens 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Hillerød, den 3. april 2023

Døssing & Partnere P/S

Godkendte revisorer

CVR-nr. 42 49 17 48

Jeanette Vetlov

Registreret revisor

MNE-nr. mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Platanhaven er aflagt i overensstemmelse med 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 efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter 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.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, samt renter af eventuel bankgæld.

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.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabs periodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af eventuelle forbedringer. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabets note 7.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

LIKVIDER

Likvide midler omfatter indestående i foreningens pengeinstitut.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år "Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Eventuelt kurstab/gevinst og låneomkostninger fra optagelse af realkreditlån.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Kursværdi er oplyst i note 11 i regnskabet.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabets note 14. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, samt foreningens vedtægter § 14.

Resultatopgørelse for 2022

<i>Note</i>	<i>Budget ej revideret 2022</i>	<i>Realiseret 2022</i>	<i>Realiseret 2021</i>
Indtægter			
Boligafgift	1.334.520	1.334.544	1.334.544
Lejeindtægter	5.000	4.925	5.650
Diverse indtægter, kreditrente	0	0	4.017
Administrationsgebyr	0	0	15.000
Indtægter	1.339.520	1.339.469	1.359.211
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	223.000	219.416	222.828
2 Drift fællesarealer	155.000	144.481	171.146
3 Drift fælleshus	90.000	46.171	112.898
4 Vedligeholdelse	100.000	689.187	229.197
5 Administration	82.250	67.835	62.462
Omkostninger i alt	-650.250	-1.167.091	-798.531
Resultat før finansielle poster	689.270	172.378	560.680
6 Finansielle omkostninger	-185.000	-187.451	-192.284
Finansielle poster, netto	-185.000	-187.451	-192.284
Årets resultat	504.270	-15.074	368.396
Afdrag, prioritetsgæld	-331.510	-329.670	-585.889
Likviditetsmæssigt resultat	172.760	-344.744	-217.493
Forslag til resultatdisponering			
Hensat til vedligeholdelse	150.000	150.000	190.000
Overført af årets resultat	354.270	427.730	178.396
Anvendt af reserve	0	-592.803	0
	504.270	-15.074	368.396

Balance pr 31. december 2022

AKTIVER			
Note		2022	2021
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Ejendommen	13.946.300	13.946.300
8	Forbedringer/anskaffelser	9.594.046	9.594.046
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.540.346	23.540.346
	Anlægsaktiver i alt	23.540.346	23.540.346
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Øvrige tilgodehavender	769	769
	Tilgodehavender i alt	769	769
9	Likvide beholdninger	1.618.558	1.963.302
	Omsætningsaktiver i alt	1.619.327	1.964.071
	AKTIVER I ALT	25.159.673	25.504.417

Balance pr 31. december 2022

		PASSIVER	
<i>Note</i>		2022	2021
	EGENKAPITAL		
10	Andelskapital	<u>2.755.330</u>	<u>2.755.330</u>
	Overført resultat m.v.		
	Overført tidligere år	7.858.565	7.680.169
	Årets resultat	<u>427.730</u>	<u>178.396</u>
	Overført resultat m.v. i alt	<u>8.286.295</u>	<u>7.858.565</u>
		<u>11.041.625</u>	<u>10.613.895</u>
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:		
	Reserveret primo	1.438.200	1.248.200
	Årets reserver	150.000	190.000
	Anvendte reserver	<u>-592.803</u>	<u>0</u>
	Andre reserver i alt	<u>995.397</u>	<u>1.438.200</u>
	Egenkapital i alt	<u>12.037.021</u>	<u>12.052.095</u>
	GÆLD		
	Langfristet gæld		
11	Prioritetsgæld	<u>12.765.621</u>	<u>13.097.652</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>12.765.621</u>	<u>13.097.652</u>
	Kortfristet gæld		
	Gæld til realkreditinstitut	332.031	329.670
12	Øvrig gæld	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>357.031</u>	<u>354.670</u>
	Gældsforpligtigelser i alt	<u>13.122.652</u>	<u>13.452.322</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.159.673</u>	<u>25.504.417</u>
13	Hæftelser		
14	Andelsværdier		
15	Forsikringsforhold		
16	Sikkerhedsstillelse		
17	Energimærkning		
18	Eventualforpligtigelser		
19	Nøgletal		

Noter

	Budget ej revideret 2022	Realiseret 2022	Realiseret 2021
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	195.000	194.590	194.614
Forsikringer	28.000	24.827	28.214
Ejendomsskat og forsikringer i alt	223.000	219.416	222.828
2 Drift fællesarealer			
Snerydning	10.000	0	330
Renovation	65.000	60.044	61.335
Vedligeholdelse	50.000	54.855	37.050
Legeplads	0	0	995
Småanskaffelser/Diverse	10.000	12.523	42.617
Haveudvalg	20.000	17.059	28.819
Drift fællesarealer alt	155.000	144.481	171.146
3 Drift fælleshus			
Rengøring	0	0	1.554
Varme	22.500	23.189	10.580
El og vand	22.500	18.348	12.818
Vedligeholdelse	25.000	0	30.193
Småanskaffelser	10.000	4.635	57.753
Arrangementer	10.000	0	0
Drift fælleshus alt	90.000	46.171	112.898
4 Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse	100.000	689.187	229.197
Vedligeholdelse i alt	100.000	689.187	229.197
5 Administration			
Afsat revisor	25.000	25.000	25.000
Revisor vedr. sidste år	0	5.000	3.125
Møder og arrangementer	8.000	2.900	658
Gaver og blomster	0	2.988	3.379
Bestyrelseshonorerar	19.250	19.750	19.250
ABF kontingent	0	4.440	4.320
Porto og gebyrer	15.000	7.573	5.524
Kontorhold	10.000	184	891
Diverse	5.000	0	315
Administration i alt	82.250	67.835	62.462

Noter

	Budget ej revideret 2022	Realiseret 2022	Realiseret 2021
6 Finansielle omkostninger			
Pengeinstitut m.v.	0	2.386	2.003
Prioritetsrenter	185.000	185.066	190.281
Finansielle omkostninger i alt	185.000	187.451	192.284
		2022	2021
7 Ejendommen			
Anskaffelsesværdi primo		13.946.300	13.946.300
Ejendommen i alt		13.946.300	13.946.300
Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 26.500.000, heraf grundværdi kr. 9.374.600.			
8 Forbedringer/anskaffelser			
Anskaffelssum			
Forbedringer ejendom		9.594.046	9.594.046
		9.594.046	9.594.046
9 Likvide beholdninger			
Nordea 153281		1.444.855	1.789.310
Nordea 858674		346	347
Nordea 311634		148.350	148.597
Nordea 311529		7.325	7.337
Nordea 204772		17.682	17.711
Likvide beholdninger i alt		1.618.558	1.963.302
10 Andelskapital			
Andelshavernes indskud		2.755.330	2.755.330
Andelskapital i alt		2.755.330	2.755.330
11 Prioritetsgæld			
BRFkredit			
	Kontant lån	Obl. Lån	
Hovestol	7.000.000	6.837.000	
Pantebrevsrestgæld	6.260.652	6.837.000	
Kursværdi	5.001.269	4.804.360	
Årets afdrag	329.670	0	
Rentetilpasning	Fast	Fast	
Afdragsfrihed	Nej	Ja/okt. 30	
Restløbetid	17 år 9mdr.	27 år 9mdr.	
Rente p.a.	0,50%	1,00%	
Kortfristet del af gæld	332.031	0	

Noter

	2022	2021
12 Øvrig gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000
Øvrig gæld i alt	25.000	25.000

13 Hæftelser

Der er tinglyst afgiftspantebrev i ejendommen på tkr. 3.300, og tkr. 13.837 overfor Nordea Kredit. Lånerestgæld udgør pr. 31/12 2022 tkr. 13.098.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue. Andelshaverne hæfter for foreningens eventuelle træk på driftskontoen.

14 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b, Kontant handelsværdi, samt vedtægternes § 14.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. forud for 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020 og fremadrettet.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes forholdsmæssigt ud fra andelsindskud.

Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 28/4-22	9,70
---	------

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2022	10,84
---	-------

15 Forsikringsforhold

Andelsforeningen har tegnet Bestyrelsesansvars- og underslæbsforsikring

16 Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har ikke afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på tkr. 12.470 overfor Nordea Bank.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebrev på tkr. 3.300 overfor Jyske Realkredit.

Restgælden pr. 31/12 2022 udgør kr. 0.

17 Energimærkning

Ejendommen er energimærket i 2011.

18 Eventualforpligtigelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.045.563 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

19 Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	20	1.906
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	25	263
B6	I alt	45	2.388

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige indskud	Andet
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 stiftelses år	1984
D2	Ejendommens opførelses år	1984

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaver for mere, end deres indskud?	X	
E2	Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens eventuelle træk på driftskontoen.		

Noter

	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	
	Kr.	Gns.kr.pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.100.000	16.374
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	995.397	417
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3%

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	Boligafgift 700
H2	Erhvervslejeindtægter 0
H3	Boliglejeindtægter 0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2 (sidste 3 år)	270	193	-8

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi 15.684
K2	Gæld-omsætningsaktiver 6.035
K3	Teknisk andelsværdi 21.719

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	34	140	100
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	212
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	34	140	312

4. Finansielle forhold

P	Friværði (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44%
---	--	-----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	171	307	173

Specifikationer til årsregnskabet for 2022

Andelskronens værdi

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2a

Egenkapital	11.041.625
-------------	------------

11.041.625

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2a

4,01

Egenkapital/andelsindskud = 11.041.625/2.755.330

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2b

Til beregning af andelskronens værdi til handelsværdi pr. 31. december 2022, er anvendt vurdering af 20. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere.

Den fastholdte valuarvurdering er gældende indtil foreningen vælger at lægge en ny vurdering til grund for beregning af andelskronen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere handelsvurdering. Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, hvis afkastgraden stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. 5 mill. Hvis den beregnet lejeindtægt falder med 1,0%, vil handelsværdien falde med ca. 6,6 mill.

Egenkapital	11.041.625
-------------	------------

Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
-------------------------	-------------

Kontant handelsværdi 31/12 2022 (fastholdt)	39.100.000
---	------------

Prioritetsgæld til bogført værdi	13.097.652
----------------------------------	------------

Prioritetsgæld kursværdi	-9.805.629
--------------------------	------------

29.893.301

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b

10,84

Andelsværdi/andelsindskud = 29.893.301/2.755.330

Specifikationer til årsregnskabet for 2022

Andelskronens værdi

Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2c

Egenkapital	11.041.625
Anskaffelsessum ejendom	-23.540.346
Ejendomsværdi den 1/10 2020	26.500.000
Prioritetsgæld til bogført værdi	13.097.652
Prioritetsgæld kursværdi	-9.805.629
	17.293.301

Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2c

6,28

Andelsværdi/andelsindskud = 17.293.301/2.755.330

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud	Indskud i alt	Andelsværdi jf. 5 stk.2b
6	119.250	715.500	1.292.582
5	137.750	688.750	1.493.109
5	144.300	721.500	1.564.106
2	151.550	303.100	1.642.690
2	163.270	326.540	1.769.727
		2.755.390	

PENNEO

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

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

Anne Christina Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5bc5935-704d-41e2-96bf-2c7f257387c1

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-04-05 11:38:57 UTC



Søren Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d6e35bb6-12b1-44c7-836a-11b6c5411f8a

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-04-05 12:17:26 UTC



Tom Thim Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 67ed9f32-03a8-49d2-9aba-558b08f99be0

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-04-05 12:46:31 UTC



Marianne Nørløv Eskildsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e20d9300-dae-47d3-9865-bcf76ae8569c

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-05 17:30:52 UTC



Henrik Berlin Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32dc92e4-3f47-4f2a-9580-9ffc907ba38e

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-07 06:58:31 UTC



Jeanette Møller Vetlov

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:48904420

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-08 04:49:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: TLHOX-FV3P7-NOFG5-S182Q-NSMSF-3CHT4

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>