



**Andelsboligforeningen Skovvænget  
Skrænten 1-16, 4622 Havdrup**

**Matr. nr. 10 AF, Ulvemose, Havdrup**

**Cvr-nr. 28 34 95 05**

**Årsrapport 2021  
(18. regnskabsår)  
(Stiftet 2004)**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 – 5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Noter til årsrapporten	10
Andelsværdiberegning pr. 31. december 2021	11
Andelsværdi pr. lejlighed	12

**Foreningsoplysninger****Andelsboligforeningen Skovvænget****Beliggende:**

Skrænten 1-16, 4622 Havdrup

Matr. nr. 10 AF, Ulvemose, Havdrup

CVR-nr. 28 34 95 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling, **den 17/ 2 2022**

Dirigent:

**Administrator- og Bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Skovvænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboliger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2022.

**Administrator:**

\_\_\_\_\_  
f/Cubus Administration

Havdrup, den / 2022.

**Bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Henning Christiansen (formand)

\_\_\_\_\_  
Michael Christiansen

\_\_\_\_\_  
Birgit Karbæk

\_\_\_\_\_  
Peer Camin

\_\_\_\_\_  
Ole Folden

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovvænget

Vi har gennemgået årsregnskabet for A/B Havdrup Søpark 1 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 regnskabsvejledning 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.

### 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andels-boligforeningen 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.

Havdrup, den 8. februar 2022

**Havdrup Revision ApS**  
Gøgevænget 30, 4622 Havdrup

Finn H. Jensen  
revisor FDR

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovvænget 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt 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. 1281 af 28. august 2020, jf. Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi jf. Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 6, stk. 8, samt at give de efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter/udgifter består af evt. negative renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Nøgleoplysninger**

De med vedhæftede anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår efter note 8. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

NOTE	Indtægter:	2021	2020	(ej revideret)	(ej revideret)
				Budget	Budget
				2021	2022
1.	Boligafgifter .....	1.272.768	1.272.768	1.272.750	1.272.750
	Overdragelsesgebyr .....	2.000	4.000	0	0
	Ventelistegebyr .....	4.300	4.100	0	0
	<b>INDTÆGTER IALT .....</b>	<b>1.279.068</b>	<b>1.280.868</b>	<b>1.272.750</b>	<b>1.272.750</b>
	<b>Omkostninger:</b>				
	Ejendomsskatter Grundskyld .....	134.061	134.061	138.000	134.061
	Renovation (16 stk af kr. 3.115,-) / (3.631,-) .....	49.840	46.294	46.500	58.096
	Rottebekæmpelse .....	306	0	0	453
	Forsikringer (modt. Kr. 1.200,- udestuer) .....	14.024	13.967	16.000	16.000
	Fælleshuset .....	15.884	31.330	15.000	15.000
2.	Fælles-/Udearealer .....	46.893	15.278	40.000	40.000
3.	Vedligeholdelse .....	33.730	0	133.000	40.000
	<b>Driftsudgifter .....</b>	<b>294.738</b>	<b>240.930</b>	<b>388.500</b>	<b>303.610</b>
	Administration .....	29.000	28.500	29.000	29.500
	Administrator Digital postkasse .....	1.300	0	0	0
	Revisor .....	12.500	14.000	14.000	11.000
	Udarbejdelse af nøgletal Administrator .....	2.000	2.000	2.000	0
4.	Antenneregnskab .....	12.064	10.213	12.000	840
5.	Kørsel- og telefongodtgørelse Gebyrer og diverse .....	14.463	16.366	18.000	18.000
	<b>Administration m.v. ....</b>	<b>71.327</b>	<b>71.079</b>	<b>75.000</b>	<b>59.340</b>
	<b>Omkostninger i alt .....</b>	<b>366.065</b>	<b>312.009</b>	<b>463.500</b>	<b>362.950</b>
	<b>Resultat før renter og afdrag .....</b>	<b>913.003</b>	<b>968.859</b>	<b>809.250</b>	<b>909.800</b>
6.	Finansielle indtægter/udgifter .....	-1.769	-536	-2.000	-2.000
	Omkostninger omlægning af lån mv. ....	0	0	0	0
7.	Prioritetsrenter .....	301.983	310.957	301.983	292.908
	<b>Årets resultat før afdrag .....</b>	<b>609.251</b>	<b>657.366</b>	<b>505.267</b>	<b>614.892</b>
7.	Afdrag prioritetsgæld .....	-479.578	-474.176	-479.578	-485.042
	<b>Årets resultat .....</b>	<b>129.673</b>	<b>183.190</b>	<b>25.689</b>	<b>129.850</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

<b>AKTIVER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ejendom matr.nr. 10 AF, Ulvemose, Anskaffelssum .....	22.487.844	22.487.844	22.487.844	22.487.844
(Ejendomsvurdering pr.31/1 2020 er kr. 20.600.000) .....				
<b>Fast ejendom i alt .....</b>	<b>22.487.844</b>	<b>22.487.844</b>	<b>22.487.844</b>	<b>22.487.844</b>
Tilgode Boligafgift fra andelshavere .....	5.546	3.080	7.966	7.966
Vandregnskab .....	682	442	-6.208	-9.437
Forudbetalt tv-abonnement .....	8.675	7.295	6.874	6.874
Andre tilgodehavender .....	0	0	3.000	0
Mellemregning administrator .....	0	2.990	90	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>14.903</b>	<b>13.807</b>	<b>11.722</b>	<b>5.403</b>
Kassen bestyrelsen .....	23	271	0	820
Danske Bank .....	-418	271	0	820
Danske Bank 3349-455811, bestyrelseskonto .....	355	1.118	50	522
Danske Bank 3349-455838 .....	341.433	271.283	93.752	24.884
<b>Likvider i alt .....</b>	<b>341.393</b>	<b>272.943</b>	<b>93.802</b>	<b>27.046</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>22.844.140</b>	<b>22.774.594</b>	<b>22.593.368</b>	<b>22.520.293</b>
<b>PASSIVER</b>				
Andelskapital, primo .....	4.753.600	4.753.600	4.753.600	4.753.600
Almindelig reservefond:				
Saldo pr. 1. januar 2020 .....	1.506.680	1.032.504	937.592	521.522
Låneomkostninger .....	0	0	-339.505	0
Årets afdrag på lån .....	479.578	474.176	434.417	416.070
<b>Resultat i alt .....</b>	<b>1.986.258</b>	<b>1.506.680</b>	<b>1.032.504</b>	<b>937.592</b>
Tab og vindingskonto:				
Overført resultat, primo .....	-174.489	-357.679	-398.368	-437.304
Årets resultat .....	129.673	183.190	40.689	38.936
<b>Resultat i alt .....</b>	<b>-44.816</b>	<b>-174.489</b>	<b>-357.679</b>	<b>-398.368</b>
<b>EGENKAPITAL IALT .....</b>	<b>6.695.042</b>	<b>6.085.791</b>	<b>5.428.425</b>	<b>5.292.824</b>
<b>GÆLD</b>				
Hensættelse vedligeholdelse, primo .....	467.253	467.253	427.253	387.253
Årets hensættelse/hævning vedligeholdelse .....	-67.253	0	40.000	40.000
<b>Hensættelse vedligeholdelse i alt .....</b>	<b>400.000</b>	<b>467.253</b>	<b>467.253</b>	<b>427.253</b>
7. Realkredit Danmark opr. 16.798.000,- kontantlån .....	15.725.262	16.204.841	16.679.017	16.783.930
<b>Langfristet gæld i alt .....</b>	<b>15.725.262</b>	<b>16.204.841</b>	<b>16.679.017</b>	<b>16.783.930</b>
Heraf afdrages inden for de næste 12 mdr. 485.042				
Diverse kreditorer .....	23.836	16.438	18.673	15.466
<b>Kortfristet gæld .....</b>	<b>23.836</b>	<b>16.438</b>	<b>18.673</b>	<b>15.466</b>
<b>Gæld I alt .....</b>	<b>16.149.098</b>	<b>16.688.532</b>	<b>17.164.943</b>	<b>17.226.649</b>
<b>Passiver i alt .....</b>	<b>22.844.140</b>	<b>22.774.323</b>	<b>22.593.368</b>	<b>22.519.473</b>

## 8. Forpligtelser

NOTER TIL REGNSKABET

10  
Budget

	<u>2021</u>			<u>2020</u>		Budget <u>2021</u>	Budget <u>2022</u>
<b>1. Andelsboligafgift &amp; Fællesudgifter</b>							
Type	m2	Antal	Vand a'c	Antenne	Boligafgift	I alt	
B	83	11	130	140	6.389	6.659	
C	93	5	130	140	7.157	7.427	
Samlet pr. år .....			<u>24.960</u>	<u>24.640</u>	<u>1.272.768</u>	<u>1.324.608</u>	
<b>2. Fælles-/udearealer</b>							
Anlægsgartner vedligeholdelse April-juli .....					6.750	12.995	40.000
Træfældning og beskæring .....					19.312	0	0
Snerydning og saltning .....					18.813	0	0
Andre udgifter Pavilion+juletræ og lyskæde .....					2.018	2.283	0
					<u>46.893</u>	<u>15.278</u>	<u>40.000</u>
<b>3. Vedligeholdelse</b>							
Elektriker .....					7.959	0	0
Vejbelysning/Parklamper .....					93.024	0	93.000
Hensættelse til vedligeholdelse .....					-67.253	0	40.000
					<u>33.730</u>	<u>0</u>	<u>133.000</u>
<b>4. Antenneregnskab</b>							
Indbetalt a'conto .....					-26.880	-26.880	-27.000
Udgifter Yousee og VerdensTV (Copydan) .....					38.944	37.093	39.000
					<u>12.064</u>	<u>10.213</u>	<u>12.000</u>
<b>5. Kørsel- og telefongodtgørelse Gebyrer og diverse</b>							
Kørsel- og telefongodtgørelse .....					3.000	6.000	3.000
Gebyrer .....					2.173	2.515	5.000
Kontorholdsudgifter .....					1.835	0	1.000
Hjemmesideudgifter .....					60	1.300	0
ABF Kontingent .....					3.456	3.360	4.500
Repræsentation / Gaver .....					250	1.275	2.000
Bestyrelsesmøder / Generalforsamlinger .....					3.689	1.916	2.500
					<u>14.463</u>	<u>16.366</u>	<u>18.000</u>
<b>6. Renteindtægter/udgifter</b>							
Renteudgifter Danske Bank Negative .....					-1.769	-536	-2.000
Renteindtægter andelshavere .....					0	0	0
					<u>-1.769</u>	<u>-536</u>	<u>-2.000</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>							
	Renter			Kursværdi		Budget	Budget
	dette år	Afdrag	Restgæld	Restgæld		renter	renter
RD opr. 16.798.000,- Kontantlån .....	301.983	479.578	15.725.262	15.279.545		<u>2021</u>	<u>2022</u>
	<u>301.983</u>	<u>479.578</u>	<u>15.725.262</u>	<u>15.279.545</u>		<u>301.983</u>	<u>292.908</u>
<b>Specifikation af lån:</b>	Rente %	Rente %	Restløbetid	Rentetilpasning		Bidrag %	Bidrag %
	<u>år 2020</u>	<u>år 2021</u>	År	<u>Dato</u>		<u>år 2020</u>	<u>år 2021</u>
RD opr. 16.798.000,- Kontantlån .....	1,1344	1,1344	27,90			0,7500	0,7500
<b>8. Forpligtelser</b>							
Ved opløsning af andelsboligforeningen er der opgjort et tilbagebetalingskrav fra Solrød Kommune på kr. 1.707.600,-							

## Andelskroneberegning pr. 31. december 2021

Til beregning af størst mulig salgspris for andelsbeviset skal der ifølge lov om andelsboligforeninger tages udgangspunkt i en af efterfølgende A-C værdiberegningsprincip for ejendommen:

<b>A) Anskaffelsesprisen:</b>		<b>22.487.844</b>
<b>Egenkapital ifølge regnskab</b>		<b>6.695.042</b>
<b>Andelskapital</b>		<b>4.753.600</b>
<b>Andelskronen kan herefter beregnes som</b>	<b>Faktor</b>	<b><u>1,4084</u></b>
Værdi pr. andelskrone 31. december 2020 (sidste år)		<u>1,2800</u>
ifølge generalforsamlingen den 18. maj 2021		
<b>B) Den kontante handelsværdi/valuarvurdering:</b>		<b>ukendt</b>
(Dette kræver en ekstern vurdering af en ejendomsmægler)		
<b>C) Den offentlige ejendomsvurdering pr.:</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>20.600.000</b>
<b>Egenkapital ifølge regnskab</b>		<b>6.695.042</b>
<b>Ejendommen</b>		
Offentlig vurdering pr. 31. december 2020	20.600.000	
Bogført værdi, anskaffelssum	<u>22.487.844</u>	-1.887.844
<b>Prioritetsgæld</b>		
Bogført restgæld	15.725.262	
Kursværdi af restgæld	<u>15.279.545</u>	445.717
<b>Reguleret egenkapital</b>		<b><u>5.252.915</u></b>
<b>Andelskapital</b>		<b><u>4.753.600</u></b>
<b>Andelskronen kan herefter beregnes som</b>	<b>Faktor</b>	<b><u>1,1050</u></b>
<b>Bestyrelsen foreslår at andelskronen fastsættes indtil næste generalforsamling og beregnes pr. krone til</b>		<b><u>1,4084</u></b>

Ifølge vedtægternes § 15 er generalforsamlingens pristfastsættelse af andelskronen pr. statusdagen bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

## Forslag til værdiansættelse for 2022

Perioden 1/4 2022 - 31/3 2023

Foreningens egenkapital ifølge regnskabet:

**Reguleret egenkapital** **6.695.042**

Dette giver nedstående værdiansættelse.

	Type	Antal m2	Antal lejligheder	Fordeling %	Andels- kapital	Beregnet Andelsværdi	Sidste år Andelsværdi
Boligtype B	B	83	11	<b>6,0232</b>	286.320	403.257	366.561
Boligtype C	C	93	5	<b>6,7489</b>	320.816	451.842	410.824
		<b>1.378</b>	16	<b>100,0000</b>	<b>4.753.600</b>	<b>6.695.042</b>	<b>6.086.291</b>

# PENNEO

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

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

## Finn Jensen (HR ApS) 2022

Administrator

Serienummer: CVR:13451893-RID:1070131088007

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-10-01 12:37:51 UTC

NEM ID 

## Ole Folden

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 899a212c-5320-4d1e-bd51-2c6332ef58d7

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-10-01 13:43:44 UTC

Mit  

## Michael Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32b0eb3d-80e6-4770-8bc7-65ec040c7137

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-10-01 15:53:50 UTC

Mit  

## Peer Egon Camin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a7867cb7-9d1f-4279-9fab-7aae2221ce34

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-10-03 09:37:23 UTC

Mit  

## Birgit Karbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-012476387336

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-10-07 13:11:13 UTC

NEM ID 

## Henning Christiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5ee6ecc5-ad7b-4ebe-bc83-8eb26486d125

IP: 80.199.xxx.xxx

2022-10-08 15:20:55 UTC

Mit  

## Finn Jensen (HR ApS) 2022

Dirigent

Serienummer: CVR:13451893-RID:1070131088007

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-10-08 15:30:03 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>