

*A/B Stavnsholtvænge  
Stavnsholtvænge 20  
3520 Farum*

*CVR-nummer: 32 63 81 98*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 - 31. december 2022*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

---

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6
Hoved – og nøgletal .....	9

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
Resultatopgørelse .....	12
Balance, aktiver .....	13
Balance, passiver .....	14
Noter .....	15
Nøgleoplysninger for A/B Stavnsholtvænge .....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

A/B Stavnsholtvænge  
Stavnsholtvænge 20  
3520 Farum

CVR-nr: 32 63 81 98  
Kommune: Uspecificeret  
Kundenr 40200  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Henning Willer, formand  
Kirsten Holm, næstformand  
Winnie Seerup, kasserer  
Gitte Geist  
Ann Bjarkeby, sekretær

**Revisor**

ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Foreningens væsentligste aktivitet**

Foreningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen A/B Stavnsholtvænge.

### **Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold**

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for A/B Stavnsholtvænge.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 9. maj 2023

### **Bestyrelse**

Henning Willer  
Formand

Kirsten Holm  
Næstformand

Ann Bjarkeby  
Sekretær

Gitte Geist

Winnie Seerup  
Kasserer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til medlemmerne i A/B Stavsholtvænge.**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Stavsholtvænge for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 ved revisionen**

Foreningen 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.

#### **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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Birkerød, den 9. maj 2023

### **ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge 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:

<b>Ejendom</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
Andelsboliger	19	1.805
Fælles hus	1	94
	<b>20</b>	<b>1.899</b>

<b>Nøgletal</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel total</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	15.235	14.481
Valuarvurdering	27.424	26.066
Anskaffelsessum (kostpris)	9.627	9.150
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.595	7.227
Foreslået andelsværdi	19.798	18.839
Reserver uden for andelsværdi	0	0

**Kr. pr. m<sup>2</sup>**

Boligafgift i gennemsnit pr. m<sup>2</sup> andelsbolig 319

### **Omkostninger mv. i%**

Vedligeholdelsesomkostninger	5%
Øvrige omkostninger	94%
Finansielle poster, netto	1%
Afdrag	0%
	<b>100%</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter 98%

### **UDVIKLING I HOVEDTAL**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Udviklingen i værdi pr. m<sup>2</sup></b>					
Vedtaget værdi pr. m <sup>2</sup>	19.798,39	19.500,39	18.667,22	18.478,89	18.389,80



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsrapporten for A/B Stavnsholtvænge er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Opstillingsform**

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

#### **Indtægter**

Boligafgift 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**

##### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

##### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis kan der være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere.....	576.168	580.946	556.152
2 Øvrige indtægter.....	5.500	3.000	4.350
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>581.668</b>	<b>583.946</b>	<b>560.502</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	-316.997	-310.000	-329.712
4 Forbrugsafgifter.....	-22.505	-19.500	-27.818
5 Renholdelse .....	-64.115	0	-65.673
6 Vedligeholdelse, løbende .....	-25.818	-100.000	-43.886
7 Administrationsomkostninger .....	-122.217	-130.000	-83.198
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>-551.652</b>	<b>-559.500</b>	<b>-550.287</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>30.016</b>	<b>24.446</b>	<b>10.215</b>
8 Finansieringsomkostninger .....	-8.333	-10.000	-5.942
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>-8.333</b>	<b>-10.000</b>	<b>-5.942</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>21.683</b>	<b>14.446</b>	<b>4.273</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat .....	21.683	0	4.273
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>21.683</b>	<b>0</b>	<b>4.273</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

	2022	2021
9 Grunde og bygninger.....	49.500.000	49.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>49.500.000</b>	<b>49.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>49.500.000</b>	<b>49.000.000</b>
10 Andre tilgodehavender .....	8.495	21.500
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>8.495</b>	<b>21.500</b>
11 <b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.342.035</b>	<b>1.239.608</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>1.350.530</b>	<b>1.261.108</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>50.850.530</b>	<b>50.261.108</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud.....	3.353.728	3.353.728
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	32.123.590	31.623.590
Overført resultat m.v. ....	298.370	276.687
<b>12 Egenkapital .....</b>	<b>35.775.688</b>	<b>35.254.005</b>
13 Kreditinstitutter .....	15.000.000	15.000.000
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	32.089	47.795
15 Øvrig anden gæld .....	42.753	-40.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>15.074.842</b>	<b>15.007.103</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.074.842</b>	<b>15.007.103</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>50.850.530</b>	<b>50.261.108</b>
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		

## NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift, m2 .....	576.168	580.946	556.152
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>576.168</b>	<b>580.946</b>	<b>556.152</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Interesseventeliste .....	3.450	3.000	2.850
Andre indtægter.....	2.050	0	1.500
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>5.500</b>	<b>3.000</b>	<b>4.350</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat .....	237.156	237.200	227.160
Vandafgift.....	0	0	76.827
Vand opkrævet 1. maj 2022 .....	0	0	-64.266
Renovation .....	50.045	51.800	49.501
Skadedyrsbehandling .....	1.650	0	0
Forsikring, ejendom .....	25.081	21.000	38.934
Forsikring, andet.....	3.065	0	1.556
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>316.997</b>	<b>310.000</b>	<b>329.712</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
El .....	7.673	20.000	9.818
Vand .....	812	0	0
Varme .....	10.896	0	5.681
Renholdelse og tilsyn .....	3.750	0	10.316
Inventar og småanskaffelser.....	4.915	0	3.128
Vedligeholdelse.....	9	0	0
Vinduespolering .....	1.050	0	675
Lejeindtægter.....	-6.600	-500	-1.800
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>22.505</b>	<b>19.500</b>	<b>27.818</b>

## NOTER

		2022	2021
<b>5 Renholdelse</b>			
Viceværtsservice .....	40.625	0	50.759
Øvrig renholdelse .....	21.341	0	14.914
Snerydning/saltning.....	1.699	0	0
Forplejning mv. ....	450	0	0
<b>Renholdelse i alt.....</b>	<b>64.115</b>	<b>0</b>	<b>65.673</b>
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Blikkenslager/VVS.....	4.569	0	0
Elektriker.....	14.126	0	0
Vedligeholdelse - Fællesareal .....	0	0	1.874
Småanskaffelser/værktøj .....	465	0	24.901
Byggeteknisk rådgivning.....	5.850	0	18.744
Diverse .....	808	100.000	-1.633
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt .....</b>	<b>25.818</b>	<b>100.000</b>	<b>43.886</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar, ordinære.....	26.667	40.000	23.333
Administrationshonorar, ekstra .....	22.500	12.500	0
Handelsvurdering af ejendom .....	8.531	9.000	8.531
Bestyrelsesmøder .....	0	8.000	0
Generalforsamlinger.....	266	0	1.670
Sociale arrangementer .....	1.853	0	507
Revisor .....	23.750	19.000	40.750
Kontingenter.....	0	0	4.304
ABF Kontingenter og kurser .....	4.418	0	0
Kontorartikler mv. ....	6.499	0	0
Telefon og internet .....	69	0	0
Hjemmeside og programmer.....	2.247	0	1.428
Telefongodtgørelse, bestyrelse.....	19.750	19.750	19.250
Porto .....	0	12.000	1.540
Gebyrer.....	1.484	0	3.949
Gebyr, Nets.....	940	0	410
Anden rådgivning .....	1.008	0	0
Gaver og blomster .....	1.235	0	0
Differencer/afrundinger.....	1	0	-22.476
Diverse adm.....	1.000	9.750	0
Administrationshonorar.....	-1	0	2
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>122.217</b>	<b>130.000</b>	<b>83.198</b>

## NOTER

		2022	2021
<b>8 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter .....	8.333	10.000	6.362
Depot.....	0	0	-420
	<u>8.333</u>	<u>10.000</u>	<u>5.942</u>
<b>Finansieringsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>8.333</u></b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>5.942</u></b>
<b>9 Grunde og bygninger</b>			
Kostpris, primo.....		17.376.410	17.376.410
		<u>17.376.410</u>	<u>17.376.410</u>
Kostpris i alt		17.376.410	17.376.410
		<u>17.376.410</u>	<u>17.376.410</u>
Opskrivninger, primo .....		31.623.590	30.123.590
Årets opskrivninger.....		500.000	1.500.000
		<u>32.123.590</u>	<u>31.623.590</u>
Opskrivninger i alt		32.123.590	31.623.590
		<u>32.123.590</u>	<u>31.623.590</u>
<b>Grunde og bygninger i alt.....</b>		<b><u>49.500.000</u></b>	<b><u>49.000.000</u></b>
Ejendommen blev den 31. januar 2023 vurderet af valuarfirmaet DK-Valuaren ApS til en kontant handelspris på kr. 49.500.000 pr. 31. december 2022. Den offentlige vurdering er kr. 27.500.000.			
<b>10 Andre tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsning.....		8.495	21.500
		<u>8.495</u>	<u>21.500</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt.....</b>		<b><u>8.495</u></b>	<b><u>21.500</u></b>
<b>11 Likvide beholdninger</b>			
Kasse, bestyrelse .....		102	563
DDB 9444-4816073855 .....		3.305	283.943
Jyske Drift 6494-2018355 .....		338.544	954.802
Jyske Inter 6494-2023835 .....		84	300
Jyske Opsparing 64942018140 .....		1.000.000	0
		<u>1.342.035</u>	<u>1.239.608</u>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>		<b><u>1.342.035</u></b>	<b><u>1.239.608</u></b>



## NOTER

	2022	2021
<b>12 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelskapital.....	3.353.728	3.353.728
	<b>3.353.728</b>	<b>3.353.728</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo .....	31.623.590	30.123.590
Årets opskrivning .....	500.000	1.500.000
	<b>32.123.590</b>	<b>31.623.590</b>
Overført resultat m.v.		
Overført resultat .....	276.687	272.414
Periodens resultat efter skat.....	21.683	4.273
	<b>298.370</b>	<b>276.687</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>35.775.688</b>	<b>35.254.005</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>35.775.688</b>	<b>35.254.005</b>
<b>13 Kreditinstitutter</b>		
Handelsbanken, lån .....	15.000.000	15.000.000
<b>Kreditinstitutter i alt.....</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Markedsværdien (indfrielsesværdien) af lånet er opgjort af Handelsbanken til kr. 15.000.000 pr. 31. december 2022.		
<b>14 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Debitorer, andelshavere.....	16.076	9.309
Skyldig revisor .....	16.878	22.001
Kreditorer .....	2.885	14.285
Opkrævet grundpakke .....	52.164	51.192
Betalt YouSee.....	-55.914	-48.992
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....</b>	<b>32.089</b>	<b>47.795</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>15 Øvrig anden gæld</b>		
Tilgodehavende vandopkrævning .....	-64.266	-66.017
Arbejdsdage opkrævet.....	57.000	34.200
Arbejdsdage brugt .....	-13.413	-8.875
Opkrævet vand december.....	58.031	0
Vandudgift.....	-58.865	0
Vandregnskab SLUT.....	64.266	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Øvrig anden gæld i alt.....</b>	<b>42.753</b>	<b>-40.692</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 16.768.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 49.500.000.

## NOTER

2022

2021

**17 Beregning af andelsværdi**

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 35.775.688.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11 )	17.376.410
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	49.500.000
3. Kontantejendomsværdi	27.500.000

Ejendommen blev vurderet af DK-Valuaren til en kontant handelspris på kr. 49.500.000 pr. 31. januar 2023.

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 herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022		35.775.688
Handelsværdi som udlejningsejendom	49.500.000	
- Bogført værdi af ejendom	<u>49.500.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld	15.000.000	
- Kursværdi prioritetsgæld	<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2022		<b><u>35.775.688</u></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:

$$\frac{35.775.688 \times m^2}{1.805}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 19.798,39.

Den maksimale andelsværdi for de forskellige typer andelsboliger kan opgøres således:

77 m2 -	kr. 1.524.476
87 m2 -	kr. 1.722.460
95 m2 -	kr. 1.880.847
105 m2 -	kr. 2.078.831

Middelværdi: 95,11 m2 - kr. 1.882.931

## NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31-12-2022			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31-12-2022			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2022			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2022 - 31. december 2022			
<b>B</b>					
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	19	1.805		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	1	94		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	1.899		
<b>C</b>					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	1993			
D2	Ejendommens opførelsesår	1993			
<b>E</b>					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

## NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		49.500.000	27.424
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			319
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-411	16	2
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			19.798
K2	Gæld - omsætningsaktiver			7.595
K3	Teknisk andelsværdi			27.393

## NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	40	53	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	379	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	419	53	14
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			69,5
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	0

# 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.”

## Kirsten Holm

### Næstformand

På vegne af: Foreningen

Serienummer: PID:9208-2002-2-998740405856

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-09 14:06:57 UTC

NEM ID 

## Gitte Geist

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen

Serienummer: ddb2d1e4-a08a-4b6a-bd29-dc8349c44550

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-05-09 15:40:24 UTC

Mit ID 

## Henning Willer Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Foreningen

Serienummer: 1e9ba8a4-5c5f-4b85-a952-ddb5f79b5ed1

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-10 07:10:52 UTC

Mit ID 

## Ann Lyngtoft Bjarkeby

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen

Serienummer: 17997944-f78c-4dc6-bee8-265c51e36b76

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-05-10 12:28:55 UTC

Mit ID 

## Winnie Henriette Seerup

### Kasserer

På vegne af: Foreningen

Serienummer: d6b6439d-604d-4c2b-a529-419ef3b5b1ca

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-05-10 12:50:16 UTC

Mit ID 

## Peter Begtrup Lind

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpa...

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2023-05-10 13:06:30 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>