

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-22
Andelsværdiberegning.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Strandgården II Strandgården 134-174 og strandgården 92 2680 Solrød Strand Ejendomme: Matr.nr. 14 fx, Jersie By, Jersie CVR-nr.: 14 86 77 40 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Solrød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Elin West, formand Jesper Nielsen Birgitte Nielsen Eva Fredsgaard Katja Lassen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 21. april 2023

Bestyrelse:

Elin West
Formand

Jesper Nielsen

Birgitte Nielsen

Eva Fredsgaard

Katja Lassen

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

København, den 21. april 2023

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandgården II

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	41	3.599
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	120
	42	3.719

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.226	11.831
Valuarvurdering.....	20.144	19.494
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.735	8.453
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	2.124	2.055
Foreslået andelsværdi.....	15.873	15.361
Reserver uden for andelsværdi.....	2.828	2.737
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		303
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		6 %
Øvrige omkostninger.....		63 %
Finansielle poster, netto.....		15 %
Afdrag.....		16 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96 %

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Strandgården 134-174 og Strandgården 92, 2680 Solrød Strand.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	20 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 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.....	1	1.579.394	1.579.400	1.581.885
Lejeindtægt, carporte.....		36.320	36.300	30.720
Øvrige indtægter.....	2	30.300	42.000	13.495
INDTÆGTER.....		1.646.014	1.657.700	1.626.100
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-442.850	-446.900	-442.864
Forbrugsafgifter.....	4	-157.174	-158.400	-134.235
Renholdelse.....	5	-102.343	-143.300	-138.878
Drift af fælleshus.....	6	-70.780	-72.400	-81.965
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-105.848	-170.000	-136.103
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	8	0	0	-170.790
Administrationsomkostninger.....	9	-209.895	-227.300	-221.894
Afskrivninger.....		-116.544	-116.500	-116.544
OMKOSTNINGER.....		-1.205.434	-1.334.800	-1.443.273
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		440.580	322.900	182.827
Andre finansielle indtægter.....	10	5.625	3.000	4.219
Andre finansielle omkostninger.....	11	-267.374	-152.500	-188.328
Finansielle poster.....		-261.749	-149.500	-184.109
ÅRETS RESULTAT.....		178.831	173.400	-1.282
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		178.831	173.400	-1.282
DISPONERET I ALT.....		178.831	173.400	-1.282
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		178.831	173.400	-1.282
Afdrag på prioritetsgæld.....		-284.763	-284.800	-283.284
Afskrivninger.....		116.544	116.500	116.544
Kursregulering værdipapirer.....		114.712	0	30.151
LIKVIDITETSRESULTAT.....		125.324	5.100	-137.871

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		29.106.193	29.106.193
Solcelleanlæg.....		1.165.435	1.281.979
Materielle anlægsaktiver.....	12	30.271.628	30.388.172
ANLÆGSAKTIVER.....		30.271.628	30.388.172
Tilgodehavende boligafgift.....		4.675	561
Andre tilgodehavender.....		0	20.831
Periodeafgrænsningsposter.....		22.318	21.684
Vandregnskab.....	13	0	17.960
Antenneregnskab.....	14	100	0
Tilgodehavender.....		27.093	61.036
Værdipapirer.....		507.928	622.640
Likvide beholdninger.....	15	1.249.519	1.095.679
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.784.540	1.779.355
AKTIVER.....		32.056.168	32.167.527

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		5.821.485	5.821.485
Overført resultat.....		6.628.384	9.627.507
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.449.869	15.448.992
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		10.177.954	7.000.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		10.177.954	7.000.000
ANDRE RESERVER.....		10.177.954	7.000.000
EGENKAPITAL.....		22.627.823	22.448.992
Prioritetsgæld.....	16	9.042.157	9.329.953
Deposita og forudbetalt leje.....		6.000	8.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.048.157	9.337.953
Prioritetsgæld.....	16	287.796	284.763
Mellemregning administrator.....		0	13.350
Forudbetalt boligafgift.....		896	1.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.450	12.049
Anden gæld.....	17	59.018	53.114
Varmeregnskab.....	18	7.028	15.228
Antenneregnskab.....	14	0	570
Kortfristede gældsforpligtelser.....		380.188	380.582
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.428.345	9.718.535
PASSIVER.....		32.056.168	32.167.527
 Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	5.821.485	5.821.485
	5.821.485	5.821.485
Overført resultat mv.		
Primo.....	9.627.507	9.628.789
Overførsel til/fra andre poster.....	-3.177.954	0
Rest af årets resultat.....	178.831	-1.282
	6.628.384	9.627.507
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.449.869	15.448.992
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	7.000.000	7.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....	3.177.954	0
	10.177.954	7.000.000
Andre reserver (ikke bunden).....	10.177.954	7.000.000
ANDRE RESERVER.....	10.177.954	7.000.000
EGENKAPITAL.....	22.627.823	22.448.992

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.089.291	1.089.300	1.089.289	
Boligafgift, forsikring.....	58.798	58.800	57.596	
Boligafgift, ydelser realkreditlån.....	431.305	431.300	435.000	
	1.579.394	1.579.400	1.581.885	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	11.500	7.000	1.695	
Indtægter fælleshus.....	18.800	35.000	11.800	
	30.300	42.000	13.495	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	384.732	384.700	384.732	
Bygningsforsikring.....	54.715	58.800	55.137	
Andre forsikringer.....	3.403	3.400	2.995	
	442.850	446.900	442.864	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, carporte.....	7.725	9.000	5.720	
Vandforbrug.....	578	500	800	
Renovation.....	148.871	148.900	127.715	
	157.174	158.400	134.235	
Renholdelse				5
Snerydning, grus og saltning.....	69.750	81.000	80.875	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	31.625	60.000	56.093	
Skadedyrsbekæmpelse.....	968	2.300	1.910	
	102.343	143.300	138.878	
Drift af fælleshus				6
Småanskaffelser.....	10.087	10.000	40.065	
El, varme og vand, fælleshus.....	23.599	20.000	16.635	
Renovation, fælles.....	0	3.000	2.432	
Rengøring, fælleshus.....	3.146	0	4.485	
Administration, fælleshus.....	4.400	4.400	8.800	
Reparation, fælleshus.....	30.073	35.000	10.208	
Diverse erstatninger, fælleshus.....	-525	0	-660	
	70.780	72.400	81.965	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	61.968	0	1.795	
Murer.....	20.487	0	5.908	
Tømrer og snedker.....	578	0	23.318	
Elektriker.....	2.311	0	320	
Maler.....	5.308	0	12.556	
Varmeanlæg.....	0	0	45.414	
Tag og tagrende.....	0	0	29.718	
Småanskaffelser.....	375	0	105	
Kloakarbejde.....	4.581	0	11.133	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	5.836	
Gartner.....	10.125	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	115	170.000	0	
	105.848	170.000	136.103	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Tagrygning.....	0	0	170.790	
	0	0	170.790	
Administrationsomkostninger				9
Administration.....	68.153	69.200	66.194	
Anden administration.....	3.000	3.000	3.000	
Revision.....	20.400	20.800	20.150	
Advokat.....	0	0	12.600	
Kontingenter/abonnementer.....	29.658	34.000	32.490	
Kontorartikler mv.....	3.115	2.000	1.725	
Porto og gebyrer.....	8.430	10.000	9.560	
Telefon og internet.....	1.500	2.000	1.800	
Handelsværdiurdering.....	27.450	27.000	26.950	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.750	19.800	18.929	
Målerpasning og varmeregnskab.....	10.684	3.500	3.461	
Generalforsamling.....	3.388	10.000	4.274	
Energimærkning.....	10.500	18.000	17.163	
Beboerarrangementer.....	1.620	5.000	1.754	
Repræsentation.....	2.100	2.000	1.443	
Diverse omkostninger.....	147	1.000	401	
	209.895	227.300	221.894	
Andre finansielle indtægter				10
Indtægter værdipapirer.....	5.625	3.000	4.219	
	5.625	3.000	4.219	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				11
Renteomkostninger bank.....	6.160	6.000	6.482	
Kursregulering værdipapirer.....	114.712	0	30.151	
Prioritetsrenter.....	146.502	146.500	151.695	
	267.374	152.500	188.328	
Materielle anlægsaktiver				12
		Grunde og bygninger	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2022.....		29.106.193	2.330.875	
Kostpris 31. december 2022.....		29.106.193	2.330.875	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		0	1.048.896	
Årets afskrivninger		0	116.544	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		0	1.165.440	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		29.106.193	1.165.435	
		2022 kr.	2021 kr.	
Vandregnskab				13
Indbetalt a conto vand.....		80.200	80.200	
Afholdte vandudgifter		-97.720	-98.160	
Afregning vand.....		17.520	0	
		0	-17.960	
Antenneregnskab				14
Indbetalt a conto antenne.....		-106.783	-95.924	
Afholdte serviceydelser antenne.....		107.454	95.673	
Antenneregnskab, primo		-571	-319	
		100	-570	
Likvide beholdninger				15
Danske Bank (Plankonto).....		1.249.519	1.003.546	
Danske Bank (Fælleshuskonto).....		0	92.133	
		1.249.519	1.095.679	

NOTER

					Note
Prioritetsgæld					16
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 9.898.000.	9.614.716	284.763	146.502	9.329.953	6.881.760
	9.614.716	284.763	146.502	9.329.953	6.881.760
				2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				287.796	284.763
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				9.042.157	9.329.953
				9.329.953	9.614.716
Informationer om indregnede lån					
Realkredit Danmark 9.898.000 kr. er et kontantlån med en årlig rente på 1,0608 %, og en restløbetid på 28 år.					
				2022 kr.	2021 kr.
Anden gæld					17
Skyldig el.....				10.768	3.616
Skyldig revision.....				20.800	20.400
Skyldig valuar.....				27.450	26.950
Diverse omkostningskreditorer.....				0	2.148
				59.018	53.114
Varmeregnskab					18
Indbetalt a conto varme.....				365.028	367.028
Afholdte varmeudgifter.....				-358.000	-351.800
				7.028	15.228
Eventualposter mv.					19
Eventualforpligtelser					
I henhold til oplysning fra Statens Administration har foreningen modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af foreningen med 12.151 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					20
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.330 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 30.272 tkr.					

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

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	41	3.599	3.599
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	120	120
B6	I alt	42	3.719	3.719

	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: fællesudgifter fordeles med 1/41 del og forsikringer og prioritetsafdrag efter m ² .				

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

		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	72.500.000	19.494	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.177.954	2.737	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		

NOTER

Note

21

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 Boligaftgift	436
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)	10	0	50

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.873
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.124
K3 Teknisk andelsværdi	17.997

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	49	37	28
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	46	0
M3 Vedligeholdelse i alt	49	83	28

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68 %
---	--	------

	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)	84	79	79

NOTER

Note

22

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.449.869.

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 12).....	31.437.068
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	72.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	44.000.000

Ejendommen blev den 31. december 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 72.500.000 pr. 31. december 2022.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....	12.449.869
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	72.500.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.271.628</u>
	42.228.372
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.329.953
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.881.760</u>
	2.448.193
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....	57.126.434

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:

$$\frac{57.126.434}{5.821.485} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 9,8130.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12-2021	Andelsværdi 31/12-2022
Type A	13	123.317	1.210.114	1.210.114
Type B.....	24	147.980	1.452.133	1.452.133
Type C.....	4	166.711	1.635.941	1.635.941

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.”

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-15 19:38:46 UTC

NEM ID 

Elin West

Bestyrelsesformand

Serienummer: 59614360-2189-46ca-9f13-f3cac3f372dd

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-16 06:51:18 UTC

Mit  

Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 889e72ba-1a91-4f26-b065-1763eeb33fed

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-05-16 09:40:55 UTC

Mit  

Jesper Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4928a85a-bbbe-4491-b2f0-9e39fbf9cf66

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-05-16 12:35:00 UTC

Mit  

Birgitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6ab6306-1465-4b3b-8bd0-c0c999e3ceae

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-05-17 20:16:31 UTC

Mit  

Eva-Marie Fredsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5d35081d-9c68-4be8-92b6-cb80671343f3

IP: 24.255.xxx.xxx

2023-05-17 20:33:13 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: NFVBL-LAXLB-WEIL2-W4PB0-JVL7K-O3BQG

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>

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."

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-05-19 07:11:22 UTC

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-22 06:56:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NFVBL-LAXLB-WEIL2-W4PB0-JVL7K-O3BQG

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>