



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

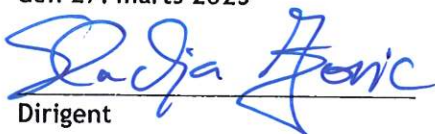
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERLUF TROLLES VEJ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2023


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej Herluf Trolles Vej 166 5220 Odense SØ E-mail: bellinge@post9.tele.dk CVR-nr.: 31 39 68 59 Stiftet: 5. december 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tonni Leicht Jørgensen, formand Bodil Nielsen, kasserer Sladja Zoric, sekretær
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

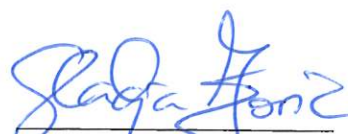
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. februar 2023

Bestyrelse:


Tonni Leicht Jørgensen
Formand


Bodil Nielsen
Kasserer


Stajda Zoric
Sekretær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Svendborg, den 20. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Herluf Trolles Vej 160 - 190.

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 Herluf Trolles Vej 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 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.

Omkostninger

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

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). 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.

Andre reserver (bunden) omfatter tilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 12, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. 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

	Note	Regnskab 2022 kr.	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i> Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgifter.....		686.196	686.196	686.196
Øvrige indtægter.....	1	137.700	137.700	137.700
INDTÆGTER.....		823.896	823.896	823.896
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-41.518	-41.000	-40.187
Drift af fællesarealerne.....	3	-89.215	-62.500	-30.578
Foreningsomkostninger.....	4	-57.740	-44.450	-45.928
OMKOSTNINGER.....		-188.473	-147.950	-116.693
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		635.423	675.946	707.203
Andre finansielle omkostninger.....	5	-395.046	-394.634	-399.711
ÅRETS RESULTAT.....		240.377	281.312	307.492
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		45.000	45.000	45.000
Overført restandel af årets resultat.....		195.377	236.312	262.492
DISPONERET I ALT.....		240.377	281.312	307.492
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		240.377	281.312	307.492
Betalte prioritetsafdrag.....		-259.918	-259.918	-255.975
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån..		12.610	12.611	12.611
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-6.931	34.005	64.128

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendommen Herluf Trolles vej 158-190.....		22.185.000	22.185.000
Materielle anlægsaktiver.....		22.185.000	22.185.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.185.000	22.185.000
Andre tilgodehavender.....	6	0	225
Periodeafgrænsningsposter.....		0	400
Tilgodehavender.....		0	625
Indestående i pengeinstitutter.....	7	557.413	556.131
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		557.413	556.756
AKTIVER.....		22.742.413	22.741.756
PASSIVER			
Andelsindskud.....		4.388.000	4.388.000
Statstilskud.....		957.000	957.000
Overført resultat.....		2.940.105	2.744.728
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		8.285.105	8.089.728
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		369.460	324.460
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		369.460	324.460
ANDRE RESERVER.....		369.460	324.460
EGENKAPITAL.....		8.654.565	8.414.188
Prioritetsgæld.....	8	13.800.644	14.048.237
Langfristede gældsforpligtelser.....		13.800.644	14.048.237
Prioritetsgæld.....	8	260.204	258.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9	27.000	21.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		287.204	279.331
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.087.848	14.327.568
PASSIVER.....		22.742.413	22.741.756
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Andelsværdiberegning	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	4.388.000	4.388.000
	4.388.000	4.388.000
Statstilskud		
Primo.....	957.000	957.000
	957.000	957.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	2.744.728	2.482.236
Rest af årets resultat.....	195.377	262.492
	2.940.105	2.744.728
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	8.285.105	8.089.728
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	324.460	279.460
Henlagt af årets overskud.....	45.000	45.000
	369.460	324.460
Andre reserver (ikke bunden).....	369.460	324.460
ANDRE RESERVER.....	369.460	324.460
EGENKAPITAL.....	8.654.565	8.414.188

NOTER

	Regnskab 2022 kr.	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i> Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Øvrige indtægter				
Fællesomkostninger.....	129.600	129.600	129.600	1
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.100	8.100	
	137.700	137.700	137.700	
Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat.....	21.445	21.000	20.582	2
Forsikringer.....	20.073	20.000	19.605	
	41.518	41.000	40.187	
Drift af fællesarealerne				
Vandafgift.....	668	500	388	3
El - gadelys mv.....	6.218	5.000	3.541	
Reparation og vedligeholdelse.....	58.582	32.000	1.320	
Snerydning.....	23.747	25.000	19.950	
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder.....	0	0	5.379	
	89.215	62.500	30.578	
Foreningsomkostninger				
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	28.094	21.250	21.250	4
Revision vedrørende tidligere år.....	5.750	0	0	
Abonnementer ABF.....	3.952	4.000	4.381	
Kontingent grundejerforening.....	9.600	9.600	9.600	
Kontorartikler og tryksager.....	0	0	50	
Gebyrer: PBS, Bank mv.....	3.754	3.500	2.786	
Hjemmeside og øvrige IT-omkostninger.....	1.249	1.000	1.231	
Erhvervsforsikring.....	1.911	2.000	1.874	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	2.222	2.000	3.112	
Repræsentation, gaver.....	523	500	940	
Beboerarrangementer.....	685	600	704	
	57.740	44.450	45.928	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger bank.....	1.912	1.500	1.331	5
Renter prioritetsgæld.....	380.523	380.523	385.769	
Amortiserede låneomkostninger.....	12.611	12.611	12.611	
	395.046	394.634	399.711	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre tilgodehavender			6
Tilgodehavende bidrag fra de 3 ejerboliger.....	0	225	
	0	225	
Indestående i pengeinstitutter			7
Foreningskonto 249596.....	208.012	205.466	
Foreningskonto 249820.....	23	23	
AL-FormueFlex forening 565358.....	349.378	350.642	
	557.413	556.131	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							8
	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	
Lån 6, nom. 397.000.....	157.365	38.912	0	2.975	118.453	39.198	
Lån 7, nom. 7.651.000....	7.651.000	0	0	239.109	7.651.000	0	
Lån 9, nom. 7.317.000....	6.882.947	219.169	0	138.439	6.663.778	221.006	
Amortiserede låneomkostninger og kurstab.....	-384.994	0	12.611	0	-372.383	0	
	14.306.318	258.081	12.611	380.523	14.060.848	260.204	
Amortiseret kurstab primo			384.994				
Omkostningsført i året			12.611				
Amortiseret kurstab ultimo			372.383				
					2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					260.204	258.081	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					13.800.644	14.048.237	
					14.060.848	14.306.318	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					12.439.000	12.816.000	
Informationer om indregnede lån							
Lån 6 på oprindelig 397.000 kr. er et 35-årigt rentetilpasningslån udbetalt den 28. december 2007. Lånet skal rentetilpasses 1. januar 2026. Kursværdien pr. 31. december 2022 udgør 112.324 kr. ved kurs 95,58.							
Lån 7 på oprindelig 7.651.000 kr. er et 30-årigt rentetilpasningslån udbetalt den 30. december 2015, rentesats 1,78%. Lånet skal rentetilpasses 1. april 2025. Lånet er afdragsfrit frem til 2024. Kursværdien pr. 31. december 2022 udgør 7.400.183 kr. ved kurs 95,09.							
Lån 9 på oprindelig 7.317.000 kr. er et 30-årigt kontantlån udbetalt den 30. december 2019. Lånet er fastforrentet med 0,5 %. Kursværdien pr. 31. december 2022 udgør 4.838.831 kr. ved kurs 69,47.							
Leverandører af varer og tjenesteydelser							9
Skyldig revisor.....					27.000	21.250	
					27.000	21.250	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	10
Eventualforpligtelser Foreningen har modtaget statstilskud i forbindelse med opførelse af ejendom. Tilskuddet skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Ovennævnte forhold er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. G1.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser I andelsboligforeningens ejendom, Herluf Trolles Vej 160-190 til bogført værdi 22.185.000 kr., er der ikke stillet sikkerhed ud over pantebrevsrestgæld til Realkredit Danmark A/S.	11

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

12

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	16	1.592	1.592
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	16	1.592	1.592

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hvis generalforsamlingen beslutter, at der skal optages lån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerantebrev, hæfter andelshaverne personligt og solidarisk såfremt der er taget forbehold herom. En fratrædende andelshaver eller dennes bo, hæfter for forpligtelsen indtil ny andelshaver har overtaget andelen og er indtrådt i forpligtelsen.</p>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.185.000		13.935
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	369.460		232
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

12

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	5.168
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)	230	193	151

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	4.970
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.499
K3 Teknisk andelsværdi	13.469

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	9	19	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	9	19	56

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36 %
---	--	------

	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)	160	161	163

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

13

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 8.285.105.

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).....	22.185.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	19.100.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022		8.285.105
Anskaffelsesprisen.....	22.185.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.185.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-372.383</u>	-372.383
Politisk reserve.....		0
Foreningens formue pr. 31. december 2022		7.912.722

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:

$$\frac{7.912.722}{4.388.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,8033, svarende til 4.970,30 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 2.756,28 kr. pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 160.....	1	268.425	484.041
Nr. 162.....	1	268.425	484.041
Nr. 164.....	1	304.840	549.707
Nr. 166.....	1	304.840	549.707
Nr. 168.....	1	304.840	549.707
Nr. 170.....	1	266.407	480.402
Nr. 172.....	1	266.407	480.402
Nr. 174.....	1	266.407	480.402
Nr. 176.....	1	272.459	491.315
Nr. 178.....	1	253.294	456.756
Nr. 180.....	1	266.407	480.402
Nr. 182.....	1	272.459	491.315
Nr. 184.....	1	266.407	480.402
Nr. 186.....	1	286.682	516.963
Nr. 188.....	1	266.407	480.402
Nr. 190.....	1	253.294	456.756
	16	4.388.000	7.912.722

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>	
	Budget 2023	Regnskab 2022
	kr.	kr.
Boligafgifter.....	686.196	686.196
Fællesomkostninger.....	129.600	129.600
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.100
Indtægter.....	823.896	823.896
Ejendomsskat.....	-22.000	-21.445
Forsikringer.....	-20.000	-20.073
Vandafgift.....	-500	-668
El - gadelys mv.....	-6.500	-6.218
Snerydning.....	-20.000	-23.747
Reparation og vedligeholdelse.....	-40.000	-58.582
Abonnementer ABF.....	-4.000	-3.952
Beboerarrangementer.....	-500	-685
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	-27.000	-28.094
Erhvervsforsikring.....	-2.000	-1.911
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-2.500	-2.222
Gebyrer: PBS, Bank mv.....	-3.500	-3.754
Kontingent grundejerforening.....	-9.600	-9.600
Revision vedrørende tidligere år.....	0	-5.750
Hjemmeside og øvrige IT-omkostninger.....	-1.000	-1.249
Repræsentation, gaver.....	-500	-523
Andre finansielle omkostninger.....	-365.491	-395.046
Omkostninger.....	-525.091	-583.519
ÅRETS RESULTAT.....	298.805	240.377
Betalte prioritetsafdrag.....	-260.204	-259.918
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....	12.610	12.610
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	-45.000	-45.000
Nettoresultat.....	6.211	-51.931
Likviditetsforskydning.....	6.211	
Disponibel beholdning, primo.....	557.413	
Disponibel beholdning, ultimo.....	563.624	