

ANDELSBOLIGFORENINGEN BØGESKOVEN

ÅRSRAPPORT

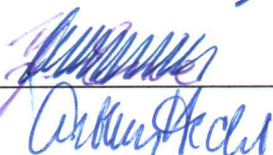
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 29. marts 2023

Vedtaget andelskrone

2,0385

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	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 Bøgeskoven Dyremosevej 2-8 4450 Jyderup CVR-nr.: 31 95 12 24 Stiftet: 1. februar 2003 Hjemsted: Holbæk Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enøe, formand Grethe Hutters Martin Borgaa
Revision	Revision & Rådgivningsgruppen, godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5 B, 3. sal 4300 Holbæk Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

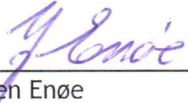
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

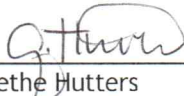
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 13. marts 2023

Bestyrelse:



Jørgen Enø
Formand



Grethe Hutter



Martin Borgaa

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bøgeskoven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bøgeskoven 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

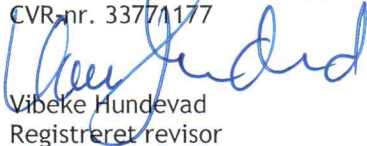
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Holbæk, den 13. marts 2023

Revision & Rådgivningsgruppen, godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177



Vibeke Hundevad
Registreret revisor
MNE-nr. mne28752

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bøgeskoven 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 m²	
Andelsboliger.....	22	1.958	
	22	1.958	
Nøgletal	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total	
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.470	10.470	
Anskaffelsessum (kostpris).....	14.645	14.645	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.913	7.913	
Foreslået andelsværdi.....	6.299	6.299	
Reserver uden for andelsværdi.....	434	434	
		Kr. pr. m²	
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		702	
Omkostninger mv. i %			
Vedligeholdelsesomkostninger.....		13 %	
Øvrige omkostninger.....		28 %	
Finansielle poster, netto.....		39 %	
Afdrag.....		20 %	
		100 %	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %	
Udvikling i hovedtal	2022	2021	2020
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Boligafgift (2020 = index 100).....	95	100	100

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bøgeskoven 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.

Indtægter fra vaskeri, 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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

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, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 17, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20a, 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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		1.375.001	1.375.000	1.452.000
Øvrige indtægter.....		10.200	0	20.600
INDTÆGTER.....		1.385.201	1.375.000	1.472.600
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-106.200	-106.280	-99.099
Forbrugsafgifter.....	2	-55.813	-59.371	-54.947
Renholdelse.....	3	-44.827	-44.500	-68.068
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-145.671	-237.300	-150.403
Administrationsomkostninger.....	5	-50.360	-48.974	-57.824
Afskrivninger.....	6	-62.486	-15.622	-15.622
OMKOSTNINGER.....		-465.357	-512.047	-445.963
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		919.844	862.953	1.026.637
Andre finansielle indtægter.....	7	111	0	47.809
Andre finansielle omkostninger.....	8	-448.487	-370.384	-1.410.959
Finansielle poster.....		-448.376	-370.384	-1.363.150
ÅRETS RESULTAT.....		471.468	492.569	-336.513
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		0	0	-1.145.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		120.000	0	30.000
Overført restandel af årets resultat.....		351.468	492.569	778.487
DISPONERET I ALT.....		471.468	492.569	-336.513
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		471.468	492.569	-336.513
Afdrag på prioritetsgæld.....		-234.292	-233.785	-316.835
LIKVIDITETSRESULTAT.....		237.176	258.784	-653.348

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		28.050.000	28.050.000
Installationer, gasfyr.....		546.752	609.238
Materielle anlægsaktiver.....	9	28.596.752	28.659.238
ANLÆGSAKTIVER.....		28.596.752	28.659.238
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.000	0
Tilgodehavender.....		10.000	0
Andre værdipapirer.....		1.030.094	1.135.557
Likvide beholdninger.....	10	730.177	300.626
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.770.271	1.436.183
AKTIVER.....		30.367.023	30.095.421

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		6.050.000	6.050.000
Overført resultat.....		6.283.181	5.931.713
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.333.181	11.981.713
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		770.750	650.750
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		770.750	650.750
ANDRE RESERVER.....		770.750	650.750
EGENKAPITAL.....		13.103.931	12.632.463
Prioritetsgæld.....	11	16.914.631	17.151.480
Langfristede gældsforpligtelser.....		16.914.631	17.151.480
Prioritetsgæld.....	11	237.480	234.922
Gæld til pengeinstitutter.....		0	39
Mellemregning andelshavere ved salg.....		50.000	0
Anden gæld.....	12	23.000	21.000
Periodeafgrænsningsposter.....	13	25.000	33.000
Vandregnskab.....	14	12.981	22.517
Kortfristede gældsforpligtelser.....		348.461	311.478
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.263.092	17.462.958
PASSIVER.....		30.367.023	30.095.421
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	6.050.000	6.050.000
	6.050.000	6.050.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	5.931.713	6.298.226
Overførsel til/fra andre poster.....	-120.000	-30.000
Rest af årets resultat.....	471.468	-336.513
	6.283.181	5.931.713
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.333.181	11.981.713
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	0	1.145.000
Årets afgang.....	0	-1.145.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	650.750	620.750
Henlagt af årets overskud.....	120.000	30.000
	770.750	650.750
Andre reserver (ikke bunden).....	770.750	650.750
ANDRE RESERVER.....	770.750	650.750
EGENKAPITAL.....	13.103.931	12.632.463

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	85.053	85.053	79.399	
Bygningsforsikring.....	20.327	21.227	19.700	
Andre forsikringer.....	820	0	0	
	106.200	106.280	99.099	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer.....	7.308	9.371	4.593	
Korr. vandregnskab.....	-1.669	0	0	
Renovation.....	50.174	50.000	50.354	
	55.813	59.371	54.947	
Renholdelse				3
Snerydning, grus og saltning.....	37.500	37.500	61.319	
Skadedyrsbekæmpelse.....	7.327	7.000	6.749	
	44.827	44.500	68.068	
Vedligeholdelse, løbende				4
VVS vedligeholdelse.....	16.871	44.000	24.268	
kloakarbejde.....	0	5.000	0	
Murer.....	0	5.000	0	
Tømrer og snedker.....	0	12.000	7.296	
Elektriker.....	511	1.000	0	
Maler.....	75.625	82.500	76.508	
Rensning af tagrender.....	12.375	13.200	12.375	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	18.750	20.000	13.890	
Gartner.....	18.400	18.400	13.325	
VVS serviceaftale.....	0	24.200	0	
Diverse vedligeholdelse.....	3.139	12.000	2.741	
	145.671	237.300	150.403	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Administrationsomkostninger				5
Revision.....	27.250	25.000	26.113	
Anden rådgivning.....	0	0	9.375	
Kontingenter/abonnemeter.....	5.084	5.084	4.952	
Kontorartikler mv.....	983	1.590	2.475	
EDB udgifter - software.....	4.781	3.600	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.037	1.100	2.915	
Telefon og internet.....	1.088	550	0	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	0	2.094	
Bestyrelshonorar.....	1.500	1.500	1.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	4.800	4.800	3.850	
Generalforsamling.....	1.567	2.000	1.100	
Repræsentation.....	1.000	1.750	3.220	
Kursusomkostninger.....	270	2.000	230	
	50.360	48.974	57.824	
Afskrivninger				6
Afskrivning installationer.....	62.486	15.622	15.622	
	62.486	15.622	15.622	
Andre finansielle indtægter				7
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	47.809	
Diverse renteindtægter.....	111	0	0	
	111	0	47.809	
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	2.098	0	3.110	
Kursregulering værdipapirer.....	105.463	0	0	
Prioritetsrenter.....	340.926	370.384	500.943	
Betaling vedrørende renteswap.....	0	0	266.515	
Låneomkostninger.....	0	0	640.391	
	448.487	370.384	1.410.959	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			9
	Grunde og bygninger	Installationer, gasfyr	
Kostpris 1. januar 2022.....	28.050.000	624.860	
Kostpris 31. december 2022.....	28.050.000	624.860	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	0	15.622	
Årets afskrivninger	0	62.486	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0	78.108	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	28.050.000	546.752	

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 20.500.000 kr.

			10
Likvide beholdninger			
Lån og Spar, driftskonto.....	680.177	300.626	
Lån og Spar, overdragelser.....	50.000	0	
	730.177	300.626	

						11
Prioritetsgæld						
	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit Obligationslån.....	28	0	161.136	8.952.000	6.128.808	
Nykredit Kontantlån.....	28	234.292	179.790	8.200.111	6.407.900	
		234.292	340.926	17.152.111	12.536.708	
				2022	2021	
				kr.	kr.	

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	237.480	234.922
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	16.914.631	17.151.480
	17.152.111	17.386.402
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	15.931.947	16.182.621

Informationer om indregnede lån

Nykredit 1% Obligationslån 30 år, afdragfrihed indtil 11.09.2031, Nykredit 1% Kontantlån 30 år, eff. rente 1,354 pct.

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Anden gæld			12
Skyldig revision.....	22.000	20.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	1.000	1.000	
	23.000	21.000	
Periodeafgrænsningsposter			13
Forudbetalt boligafgift og leje.....	25.000	33.000	
	25.000	33.000	
Vandregnskab			14
Indbetalt a conto vand.....	67.690	62.290	
Afholdte vandudgifter.....	-54.709	-39.201	
Afregning vand.....	0	-572	
	12.981	22.517	
Eventualposter mv.			15
Eventualforpligtelser			
Ingen			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			16
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.503 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28.050 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

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	22	1.958	1.958	1.958
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	22	1.958	1.958	1.958

	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	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Sæt kryds	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	28.674.860	14.645	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	848.858	434	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	674
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)	263	-172	241

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	6.299
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.913
K3 Teknisk andelsværdi	14.212

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	64	77	74
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	64	77	74

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38 %
---	----------------------------------------------------------------------------------	------

	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)	206	162	120

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.333.181.

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 9).....	28.674.860
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	20.500.000

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		12.333.181
Anskaffelsesprisen.....	28.674.860	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>28.596.752</u>	78.108
Afskrivninger installationer.....	-78.108	
Politisk reserve.....	<u>0</u>	-78.108
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		12.333.181
	<u>12.333.181</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	6.050.000	2,0385

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:

$$\frac{12.333.181}{6.050.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,0385.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
22	275.000	6.050.000	560.599	12.333.181