




**Andelsboligforeningen
Lærkehegnet**

**Lærkehegnet 1 - 181
2670 Greve**

CVR nr. 29 57 15 62

Årsrapport for 1. januar 2022 til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling
den: 18/4 2023

, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	2
Administrators erklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11-12
Noter	13-19
Nøgletalsoplysninger	20-22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for regnskabsåret 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeninges vedtægter.

Det er vor 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 2022 til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 7. februar 2023

Bestyrelsen:

Henrik Framvig

Hans Ole Pedersen

Vagn Nielsen

Christina Andersen

Martin Hald

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Lærkehegnet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Greve, den 7. februar 2023

Administrator:

WINadvokaters Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lærkehegnet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Albertslund, den 7. februar 2023
Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen:	Andelsboligforeningen Lærkehegnet Lærkehegnet 1 - 181 2670 Greve CVR nr. 29 57 15 62 Stiftelsesår: 1986 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse:	Henrik Framvig, formand Hans Ole Pedersen Vagn Nielsen Christina Andersen Martin Hald
Administrator:	WINadvokaters Ejendomsadministration ApS Greve Midtby Center 2A, 2670 Greve
Revisor:	Bille & Buch-Andersen Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærkehegnet for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser samt foreningens vedtægter og lov om andelsboligforeninger.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og eventuelt oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Indtægter

Boligafgiften fra andelshavere indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og eventuel amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer.

Ejendommens maksimale værdi pr. 31. december 2022- ved beregning af andelsbevisernes maksimale handelsværdi - måles til valuarvurdering.

Der afskrives ikke på ejendomme og øvrige anlægsaktiver.

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

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når foreningen på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på foreningens økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til restgælden på statusdagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Nøgletalsoplysninger

Nøgletalsoplysningerne, der fremgår af note til årsrapporten, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Reserven for vedligeholdelse indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2022

	Note		2021 t.kr.
Indtægter	1	3.417.650	3.408
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-3.009.807</u>	<u>-2.482</u>
Bruttoresultat		407.843	926
Finansielle omkostninger	3	<u>-149.189</u>	<u>-152</u>
Årets resultat		<u>258.654</u>	<u>774</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til vedligeholdelseskonto		50.000	650
Overført resultat		<u>208.654</u>	<u>124</u>
Forslag til resultatdisponering i alt		<u>258.654</u>	<u>774</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver	Note		2021 t.kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	66.061.655	66.061
Materielle anlægsaktiver i alt		66.061.655	66.061
Anlægsaktiver i alt		66.061.655	66.061
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		10.807	23
Periodeafgrænsningsposter		11.447	11
Tilgodehavender i alt	5	22.254	34
Likvide beholdninger	6	8.081.382	7.781
Omsætningsaktiver i alt		8.103.636	7.815
Aktiver i alt		74.165.291	73.876

Balance pr. 31. december 2022

Passiver	Note		2021 t.kr.
Egenkapital			
Andelskapital	7	12.985.602	12.985
Fliseopretningsfond	8	66.009	85
Afdragskonto	9	54.964.467	54.965
Overført resultat	10	-9.991.969	-10.201
		58.024.109	57.834
Andre reserver (forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Vedligeholdelseskonto	11	8.114.621	8.063
Egenkapital i alt		66.138.730	65.897
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Prioritetsgæld	12	7.573.000	7.573
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		7.573.000	7.573
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kreditorer	13	87.690	71
Anden gæld	14	365.871	335
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		453.561	406
Gældsforpligtigelser i alt		8.026.561	7.979
Passiver i alt		74.165.291	73.876
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelens værdi	17		
Andelens værdi, pr. boligtype	18		
Øvrige nøgleoplysninger	19		

Noter

		2021 t.kr.
1 Indtægter		
Boligafgift fra andelshavere	3.400.909	3.401
Andre indtægter	16.741	7
Indtægter i alt	3.417.650	3.408
2 Andre eksterne omkostninger		
Vedligeholdelse		
Gaver og blomster	97	2
Diverse	11.388	1
VVS	1.688	13
Varmeanlæg	16.069	25
El-installatør	0	6
Tømrer	26.195	52
Maler	11.310	0
Kloakservice	5.875	26
Snerydning og saltning	38.307	90
Grønne arealer	213.240	220
Legeplads, p-arealer, asfalt m.v.	104.328	63
Teknikerhonorar og energimærkning	44.623	40
Ekstraordinær vedligehold., udskiftning af hoveddøre	641.550	0
Vedligeholdelse i alt	1.114.670	538
Ejendoms- og forbrugsomkostninger		
Ejendomsskatter	553.201	553
Renovation	274.537	320
Forsikringer	170.438	160
Vand	399.098	326
Elektricitet	31.680	29
Ejendoms- og forbrugsomkostninger i alt	1.428.954	1.388
Driftsmiddelomkostninger		
Udskiftning af fiberbokse og switches	0	225
Småanskaffelser	60.728	1
Driftsmiddelomkostninger i alt	60.728	226

Noter

		2021 t.kr.
2 Andre eksterne omkostninger, fortsat		
Administrationsomkostninger		
Hjemmeside, EDB m.v.	43.054	1
Revisorhonorar, afsat	27.875	26
Valuarvurdering	16.250	17
Administrationshonorar, ordinært	226.779	220
Beboer og bestyrelsesarrangementer	32.055	15
Telefongodtgørelse bestyrelse	19.750	13
Gebyrer bank, kopier m.v.	23.241	15
Hjertestarter	1.298	2
Kontingenter	15.153	14
Øvrige kapacitetsomkostninger	0	7
Administrationsomkostninger i alt	405.455	330
Andre eksterne omkostninger i alt	3.009.807	2.482
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	39.381	41
Renteomkostninger, realkreditlån	109.808	111
Finansielle omkostninger i alt	149.189	152
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	64.358.801	64.359
Anskaffelsessum, ultimo	64.358.801	64.359
Skurvogn	59.238	59
Bredbåndsforbindelse, 2005	1.626.771	1.627
Klimaanlæg teknikrum, 2007	16.844	17
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.061.654	66.062
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	100.000.000	100.000

Noter

		2021 t.kr.
5 Tilgodehavender		
Beholdninger	0	11
Mellemregning andelshavere	10.807	12
Periodeafgrænsningsposter	11.447	11
Tilgodehavender i alt	22.254	34
6 Likvide beholdninger		
Kasse	4.539	5
Nykredit Bank, kto.nr. 5471-1634390	3.611.271	3.283
Vestjysk Bank, kto.nr. 7600-0001731283	741.527	745
Sydbank, kto.nr. 6818-1053148	737.129	744
Middelfart Sparekasse, kto.nr. 0755-3226695507	746.607	750
Arbejdernes Landsbank, kto.nr. 5368-0501148	767.856	771
Danske Bank, kto.nr. 9570-12654499	1.472.453	1.483
Likvide beholdninger i alt	8.081.382	7.781
7 Andelskapital		
Andelskapital, primo	12.985.602	12.985
Andelskapital i alt	12.985.602	12.985
8 Fliseopretningsfond		
Fliseopretningsfond, primo	84.866	106
Anvendt i året	-18.857	-21
Fliseopretningsfond i alt	66.009	85
9 Afdragskonto		
Afdragskonto, primo	54.964.467	54.965
Afdragskonto i alt	54.964.467	54.965

Noter

		2021 t.kr.
10 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-10.200.622	-10.325
Årets overførte resultat	<u>208.654</u>	<u>124</u>
Overført resultat i alt	<u>-9.991.968</u>	<u>-10.201</u>
11 Vedligeholdelseskonto		
Vedligeholdelseskonto, primo	8.062.521	7.410
Årets henlæggelser, vedligeholdelse	50.000	650
Årets henlæggelser, gebyrer	<u>2.100</u>	<u>3</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>8.114.621</u>	<u>8.063</u>
12 Prioritetsgæld		
Nykredit, obligationslån	<u>7.573.000</u>	<u>7.573</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>7.573.000</u>	<u>7.573</u>
Nykredit, obligationslån uden afdrag: Hovedstol 7.573.000, Rentesats 1,00%, Restløbetid 28 år, Afdragsfrihed ophører i 2030.		
13 Kreditorer		
Afsat vejbelysning	0	3
L.K. Anlæg	24.028	26
Harry Kudsk Fjernvarme Service ApS	2.719	0
Rambøll Danmark A/S	28.073	0
Focus2.dk ApS	4.995	0
Diverse kreditorer	0	15
Revisorhonorar	<u>27.875</u>	<u>27</u>
Kreditorer i alt	<u>87.690</u>	<u>71</u>
14 Anden gæld		
Varmeregnskab	<u>365.871</u>	<u>335</u>
Anden gæld i alt	<u>365.871</u>	<u>335</u>

Noter

15 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Foreningen har pr. 31. december 2022 stillet garantier for lån til køb af andelsbeviser efter de gamle regler herom på t.kr. 136.

Reglerne er ophørt efter etablering af Andelsbogen i Århus.

Foreningen har pr. 31. december 2022 modtaget offentlige tilskud på t.kr. 27.319, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld hos Nykredit på t.kr. 7.573 har foreningen afgivet pant i ejendommen, Lærkehegnet 1-181. Ejendommens bogførte værdi er t.kr. 66.062 på balancedagen.

Noter

17 Andelens værdi

Ejendommens kontante handelsværdi er ved vurdering af 4. januar 2023 vurderet af Valuaren International ApS til kr. **161.466.000**

Som følge af det anvendte vurderingsprincip skal den ovenfor anførte formue korrigeres på følgende punkter:

Egenkapital ifølge årsregnskab		66.138.730
Vedligeholdelseskonto		-8.114.621
Kontant handelsværdi	161.466.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-66.061.655</u>	95.404.345
Nominel pantebrevsrestgæld	7.573.000	
Obligationsrestgæld til kontantværdi	<u>-5.184.703</u>	<u>2.388.297</u>
Beregningsgrundlag		155.816.751

Hver andelshaver kan herefter opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte andelsbevisets pålydende indskud i følgende brøk:

$$\frac{155.816.751 \text{ x indskud}}{12.985.602}$$

svarende til 1.199,92 af den nominelle værdi.

Bestyrelsen foreslår, i henhold til vedtægternes §35.2, at andelskronen sættes til 1.199,92

Valuaren har anvendt en DCF-model, ved vurdering af ejendommen. DCF-modellen tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forvente niveau for omkostningsbestemt husleje og markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse forudsætninger, vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende føre til en ændring af andelsværdien.

Noter

18 Andelens værdi, pr. boligtype

Bolig- type	Antal m2		Antal m2 i alt	Oprindeligt andelsindskud		Andelsværdi jf. note 17	
	jf. BBR pr. bolig	Antal boliger		pr. bolig	i alt	pr. bolig	i alt
A	67	3	201	132.741	398.223	1.592.785	4.778.355
A	69	6	414	132.741	796.446	1.592.785	9.556.710
B	84	30	2.520	143.069	4.292.070	1.716.713	51.501.378
B	86	27	2.322	143.069	3.862.863	1.716.713	46.351.241
C	94	6	564	151.500	909.000	1.817.878	10.907.267
C	96	18	1.728	151.500	2.727.000	1.817.878	32.721.801
		90	7.749		12.985.602		155.816.751

Noter

19 Lovkrævede nøgleoplysninger

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
	Areal jf. BBR	Areal jf. BBR	Areal jf. BBR	Antal
	m2	m2	m2	
B1 Andelsboliger	7.749	7.749	7.749	90
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6 I alt	7.749	7.749	7.749	90

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften		X		
C3 Hvis andet, beskrivelse af fordelingsnøglen	Boligafgiften beregnes ud fra fordelingstallene angivet i vedtægternes §9, stk. 4.			

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1986
D2 Ejendommens opførelsesår	1985

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt, solidarisk i henhold til vedtægternes §5, stk. 2., såfremt kreditor har taget forbehold herom. Pr. 31. december 2022 havde ingen kreditorer taget forbehold herom.		

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja	Nej	X

Noter

		Anvendt værdi pr. 31. december 2022					
		kr.	Kr. pr. m2				
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	161.466.000	20.837				
		Anvendt værdi pr. 31. december 2022					
		kr.	Kr. pr. m2				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.114.621	1.047				
		<u>%</u>					
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	5%					
		<u>Ja</u> <u>Nej</u>					
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X					
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X				
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X				
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang)	Antal måneder	Det samlede areal for andele 31. december 2022	Kr. pr. m2		
H1	Boligafgift	283.409	12	7.749	439		
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	7.749	0		
H3	Boliglejeindtægter	0	12	7.749	0		
		<u>2020</u>		<u>2021</u>		<u>2022</u>	
		Kr. pr. m2		Kr. pr. m2		Kr. pr. m2	
J1	Årets resultat pr. andels-m2	-9		100		33	

Noter

	<u>Kr. pr. m2</u>
K1 Andelsværdi	20.108
K2 Gæld minus omsætningsaktiver	<u>-10</u>
K3 Teknisk andelsværdi	20.098

	<u>2020</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2021</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2022</u> <u>Kr. pr. m2</u>
M1 Vedligeholdelse, løbende	73	69	60
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>54</u>	<u>3</u>	<u>85</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	127	72	145

	<u>%</u>
P1 Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88%

	<u>2020</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2021</u> <u>Kr. pr. m2</u>	<u>2022</u> <u>Kr. pr. m2</u>
R1 Årets afdrag pr. andels-m2	24	0	0

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."

Christina Line Engelbrecht Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 915fcaa0-df0c-4226-a83e-da75e9799e98

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-03-23 09:53:41 UTC



Henrik Peter Framvig

Bestyrelsesformand

Serienummer: ce997ad0-8ca8-4d2e-b649-2becc7515b45

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-03-23 10:07:35 UTC



Allan Schouw-Petersen

Administrator

Serienummer: 3d8e308a-9d28-47a7-b20f-ed0612642c72

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-03-23 10:46:30 UTC



Vagn Ove Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ace11c45-f568-467b-a427-27016b94212b

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-03-23 14:45:13 UTC



Hans Ole Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: df1dcb2c-8a9f-4d33-90e4-ea36ae55e738

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-03-23 15:15:21 UTC



Martin Hald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7b175492-285d-4f73-bb75-16b1e941c61f

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-25 10:51:32 UTC



Jeanette Tofte Hansen

Revisor

På vegne af: Bille & Buch-Andersen A/S

Serienummer: CVR:18282046-RID:1077188516455

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-03-27 11:20:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: 151FT-TVIWL-YP8BV-NEEXA-LNIGO-OB2IU

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 tidsstempet 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>