



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

AB Jernhøj

**Damgårdsvænget
4050 Skibby**

(CVR-nr. 34 02 89 31)

Årsrapport for 2022

Indholdsfortegnelse

1

Oplysninger og påtegninger	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
 Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Nøgleoplysningskema	23

Foreningsoplysninger

Foreningen	AB Jernhøj Damgårdsvænget 4050 Skibby
	CVR-nr.: 34 02 89 31
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
Bestyrelse	Anny Laursen, formand Kirsten Nørskov Trine Kausholt Knud Christensen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for AB Jernhøj.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 7. marts 2023

Bestyrelsen

Anny Laursen
formand

Kirsten Nørskov

Trine Kausholt

Knud Christensen

Ledelsespåtegning

Administratørerklæring

Som administrator for AB Jernhøj har vi 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 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.

Skibby, den 7. marts 2023

Administrator

Real Administration A/S

Til medlemmerne i AB Jernhøj**Konklusion**

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 regnskabsbrugere 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 andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Køge, den 7. marts 2023

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for AB Jernhøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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 indeklån, driftsførte kurstab 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 værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto-salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

Prioritetsgæld

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

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 even-tuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til anskaffelsessum. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgleoplysninger

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

<u>Note</u>	Ej revideret			
	Budget 2022 kr.	Realiseret 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.	
Indtægter				
1	Indtægter, andelshavere	875.412	878.786	995.312
	Indtægter i alt	875.412	878.786	995.312
Omkostninger				
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	397.005	387.687	391.102
3	Renholdelse og udenomsarealer	78.300	85.500	88.425
4	Vedligeholdelse, løbende	51.500	14.024	87.258
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	200.000	183.208	351.750
6	Administrationsomkostninger	80.024	82.962	81.673
7	Øvrige foreningsomkostninger	15.145	15.719	15.383
	Omkostninger i alt	821.974	769.100	1.015.591
	Resultat før finansielle poster	53.438	109.686	-20.279
8	Finansielle omkostninger	89.891	88.309	89.528
	Finansielle poster, netto	-89.891	-88.309	-89.528
	Årets resultat	-36.453	21.377	-109.807
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	50.000	50.000	0
	Overført restandel af årets resultat	-86.453	-28.623	-109.807
	Disponeret i alt	-36.453	21.377	-109.807
Likviditetsresultat				
	Årets resultat	-36.453	21.377	-109.807
	Betalte prioritetsafdrag	0	-74.161	-73.341
	Likviditetsresultat i alt	-36.453	-52.784	-183.148

Balance pr. 31. december

12

Note	AKTIVER	2022 kr.	2021 kr.
9	Ejendom	21.023.314	21.023.314
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.023.314	21.023.314
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.023.314	21.023.314
	Restancer, andelshavere	5.264	0
10	Andre tilgodehavender	6.487	11.110
11	Periodeafgrænsningsposter	28.052	1.672
	Tilgodehavender i alt	39.803	12.782
12	Likvide beholdninger	1.470.993	2.560.516
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.510.796	2.573.298
	AKTIVER I ALT	22.534.110	23.596.612

Balance pr. 31. december

13

Note PASSIVER	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Andelsindskud	3.637.785	3.637.785
Overført resultat mv.	12.600.683	13.629.306
	<u>16.238.468</u>	<u>17.267.091</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve for værdiforringelse af ejendom	1.000.000	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	365.205	315.205
	<u>1.365.205</u>	<u>315.205</u>
EGENKAPITAL	<u>17.603.673</u>	<u>17.582.296</u>
13 Prioritetsgæld	4.793.507	4.868.497
Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.793.507</u>	<u>4.868.497</u>
13 Prioritetsgæld	74.990	74.161
Forudbetalt boligafgift	0	3.365
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	0	1.030.481
14 Øvrig gæld	61.940	37.812
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>136.930</u>	<u>1.145.819</u>
GÆLDFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.930.437</u>	<u>6.014.316</u>
PASSIVER I ALT	<u>22.534.110</u>	<u>23.596.612</u>
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningskema		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

14

	2022	2021
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Saldo primo	3.637.785	3.637.785
	3.637.785	3.637.785
Overført resultat mv.		
Saldo primo	13.629.306	13.739.113
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-1.000.000	0
Rest af årets resultat	-28.623	-109.807
	12.600.683	13.629.306
Reserve for værdiforringelse af ejendom		
Overført til / fra "Overført resultat"	1.000.000	0
	1.000.000	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	315.205	315.205
Reserveret i året	50.000	0
	365.205	315.205
EGENKAPITAL I ALT	17.603.673	17.582.296

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	853.812	854.027	973.812
Carport	21.600	21.600	21.500
Øvrige indtægter	0	3.159	0
	875.412	878.786	995.312
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	198.841	198.841	198.841
Renovation	64.650	64.650	60.726
Forsikringer	29.514	29.699	28.524
Vandforbrug (fællesarealer)	78.000	64.210	79.788
Elforbrug (fællesarealer)	16.000	19.928	13.285
Falck abonnement	10.000	10.359	9.938
	397.005	387.687	391.102
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	25.500	22.250	25.550
Pasning af grønne arealer	52.800	63.250	62.875
	78.300	85.500	88.425
4 Vedligeholdelse, løbende			
Udluftning af riste til udluftningskanal	0	0	7.044
Tømrer	0	1.473	0
Murer	0	7.356	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	50.000	0	120
Udgifter fælleshus	1.500	0	63.044
Selvrisiko forsikringsager	0	5.195	5.043
Teknisk rådgivning	0	0	9.345
Legeplads	0	0	2.662
	51.500	14.024	87.258

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget	2022	2021
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Hulmursisolering	200.000	183.208	0
Gavlspidser	0	0	351.750
	200.000	183.208	351.750
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	57.624	57.624	55.783
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	20.000	23.750
Gebyrer m.v.	3.200	2.658	1.970
Øvrige administrationsomkostninger	200	2.680	170
	80.024	82.962	81.673
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, repræsentation, gaver og blomster	8.900	8.200	10.300
Mødeudgifter og generalforsamling	3.000	4.274	1.050
Arrangementer og fælles arbejdsdag		0	788
Hjertestarter	3.245	3.245	3.245
	15.145	15.719	15.383
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	78.891	78.892	80.117
Renter af bankkonti	11.000	9.417	9.411
	89.891	88.309	89.528

Regnskabsmæssige noter

17

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
9 Ejendom		
Kostpris primo	21.023.314	21.023.314
Kostpris ultimo	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
Bogført værdi ultimo	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
Ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 23.900.000		
10 Andre tilgodehavender		
Mellemregning overdragelser	0	10.990
Øvrige tilgodehavender	6.487	120
	<u>6.487</u>	<u>11.110</u>
11 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	26.315	0
Periodisering omkostninger	1.737	1.672
	<u>28.052</u>	<u>1.672</u>
12 Likvide beholdninger		
Bank	1.468.474	2.559.216
Bestyrelseskasse	2.519	1.300
	<u>1.470.993</u>	<u>2.560.516</u>

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>				<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
13 Prioritetsgæld					
		<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Nykredit Obligationslån, 1%	1	69,81	27	39.199	0
Nykredit Kontantlån, 1%	2	73,77	27	39.693	74.161
				<u>78.892</u>	<u>74.161</u>
		<u>Amortiseret kursstab</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nykredit	1	0	1.765.545	2.529.000	2.529.000
Nykredit	2	0	1.751.075	2.339.497	2.413.658
		<u>0</u>	<u>3.516.620</u>	<u>4.868.497</u>	<u>4.942.658</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt				74.990	74.161
Lang del af gæld (mere end 1 år)				4.793.507	4.868.497
				<u>4.868.497</u>	<u>4.942.658</u>
14 Øvrig gæld					
Håndværkere				42.440	16.025
Revision og regnskabsassistance				19.500	18.625
Øvrige gældsposter				0	3.162
				<u>61.940</u>	<u>37.812</u>

Note15 **Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.095.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>21.023.314</u>

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelser vedrørende modtagne tilskud

Der er modtaget støtte på t.kr. 10.887 i forbindelse med etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt i forbindelse med salg af foreningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. skal en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Note16 **Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægterne:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver		16.238.468
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi		-21.023.314
Ejendom, handelsværdi jf. fastholdt vurdering før 1. juli 2020		28.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		4.868.497
Prioritetsgæld, kursværdi		-3.516.620
Reguleret egenkapital		<u>24.567.031</u>
	24.567.031	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>3.637.785</u>	6,75
Senest andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 26.04.2022		6,45

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi inkl. indskud kr.
Damgårdsvænget 16	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 18	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 20	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 22	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 24	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 75	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 77	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 79	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 81	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 83	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 85	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 87	174.860	174.860	1.180.881	1.180.881
Damgårdsvænget 89	174.860	174.860	1.180.881	1.180.881
Damgårdsvænget 91	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 93	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 95	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 97	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 99	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 101	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 103	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 105	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 107	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 109	132.565	132.565	895.250	895.250
Damgårdsvænget 111	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
Damgårdsvænget 113	150.955	150.955	1.019.443	1.019.443
		3.637.785		24.567.031

Ejendommen er værdisat til handelsværdi i henhold til vurdering udarbejdet af Erik Jacobsen den 19.06.2020. Valuarvurderingen anvendes i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3 i en ubegrænset periode (fastholdt vurdering), dog kun indtil foreningen senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Note

Valuarvurderingen for i år og de foregående år har været følgende:

Regnskabsår 2022	28.000.000
Regnskabsår 2021	28.000.000
Regnskabsår 2020	28.000.000
Ej brugt tidligere år	0

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10	År
OMK-leje pr. m ²	975	kr./m ²

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 2,7 mio kr.

Følsomhedsberegning

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommens værdi ved en valuarvurdering samt fastsættelse af andelskronen på baggrund heraf, er det nedenfor illustreret, hvordan en ændring af forretningen kan påvirke ejendommens værdi, den gennemsnitlige kvadratmeterpris samt andelskronen:

Forrentning	Værdi af ejendom	Gns. m ² pris	Andelskrone
4,25%	29.569.000	14.488	7,18
4,50%	28.000.000	13.719	6,75
4,75%	26.597.000	13.031	6,37
5,00%	25.333.000	12.412	6,02

Det er bestyrelsens opfattelse, at andelskroneberegningen med udgangspunkt i valuarvurderingen af 19.06.2020 er opgjort korrekt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Nøgleoplysningsskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m ²	Note
B1	Andelsboliger	25	1.975	
B6	I alt	25	1.975	

Fordelingstal		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X		

D1	Foreningens stiftelsesår	1987	
D2	Ejendommens opførelsesår	1987	

Hæftelse		Ja	Nej	Note
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X	

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

Ejendommens værdi og reserver		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	14.177	1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.365.205	691	2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	4,9%		3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M² ultimo året i alt (B6)
2) Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)
3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul		Ja	Nej	Note
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	

Nøgleoplysningsskema

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		Boligindtægt ultimo måned	Andele	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
H1	Boligafgift	71.151	1.975	432	4
4) Ultimo månedens Indtægt ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					

Overskud pr. andels-m2		2022	2021	2020	Note
J1	Årets resultat	21.377	-109.807	319.063	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	11	-56	162	5
5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	Note
K1	Andelsværdi	24.567.031	12.439	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.419.641	1.731	7
K3	Teknisk andelsværdi	27.986.672	14.170	8
6) Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)				
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)				
8) K1 plus K2				

Vedligeholdelse		2022	2021	2020	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	7	44	31	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	93	178	0	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	100	222	31	
9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)					

Finansielle forhold		2022	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77%	10
10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100			

Afdrag		2022	2021	2020	Note
R1	Årets afdrag	74.161	73.341	72.530	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	38	37	37	11
11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Knud Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9343751e-a37b-440b-b07f-94335522a313

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-03-14 14:23:55 UTC



Mette Badenski

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:57149934

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-03-14 15:06:05 UTC



Trine Freytag Kousholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-137821552838

IP: 83.137.xxx.xxx

2023-03-14 18:21:14 UTC



Kirsten Børregaard Nørskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f4e0bf89-8f62-4f55-940a-8df90ebbd48d

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-15 11:09:40 UTC



Anny Laursen Lorentzen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7e132f77-1222-4e88-b01d-2d2fc0463a12

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-16 08:42:50 UTC



Lars Ankersen

Revisor

På vegne af: Addere Revision

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-03-17 09:23:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: LPNME-5FYPG-ENBMB-KS6ZC-I7HC3-3OCYE

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 tidsstemplet 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>