

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
TINGPARKEN
3450 ALLERØD
CVR.NR. 30 41 33 26**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022
30. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2023

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegning og erklæring**

Ledelsespåtegning	2
-------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-6
--	-----

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger	7
----------------------	---

Ledelsesberetning	8
-------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9-12
--------------------------	------

Resultatopgørelse	13
-------------------	----

Balance	14-15
---------	-------

Egenkapitalopgørelse	16
----------------------	----

Noter	17-23
-------	-------

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen	24-27
--	-------

LEDELSESPÅTEGNING

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

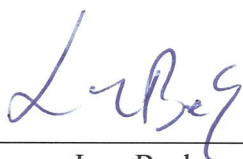
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 17. marts 2023

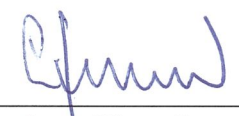
Bestyrelse


Lars Bock


Niels Iver Rødtne


Jette Grundsoe


Anne Grethe Havndrup


Lone Elmer Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tingparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tingparken for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 2022 – 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier 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 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, andelsboligloven 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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 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.

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 væsentlig 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.

Allerød, den 17. marts 2023
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR.NR. 17 61 04 30



Per Bering
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Tingparken Tingvej 49 3450 Allerød CVR. Nr.: 30 41 33 26 Hjemsteds kommune: Allerød Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2022 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2022
Bestyrelse	Lars Bock, formand Lone Elmer Jensen, kasserer Anne Grethe Havndrup, næstformand Niels Iver Rødtne Jette Grundsøe
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea

LEDELSESBERETNING FOR 2022

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Tingparken.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2022 har været tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tingparken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 budget har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af fælleshus og salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.

Kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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 (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på kr. 31.000 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivinger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Reserve til vedligeholdelse af ejendom" omfatter reserve til vedligeholdelse og renovering af foreningens ejendom.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål. Endvidere indeholder posten ændringer i kursregulering af prioritetsgæld.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kursregulering af prioritetsgælden indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat m.v."

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i forhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Noter			Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
			Kr. 1.000	Kr. 1.000
1	Indtægter, andelshavere	2.134.576	2.120	2.108
	INDTÆGTER	2.134.576	2.120	2.108
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	549.133	535	518
3	Renholdelse og udenomsarealer	42.630	85	103
4	Vedligeholdelse, løbende	27.997	80	10
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	109.684	1.800	235
6	Administrations- og foreningsomkostninger	86.794	108	101
	OMKOSTNINGER	816.238	2.608	967
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.318.338	-488	1.141
7	Finansielle omkostninger	313.001	310	316
	FINANSIELLE POSTER NETTO	313.001	310	316
	ÅRETS RESULTAT	1.005.337	-798	825
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til reserver til vedligeh. af ejendom	72.000	0	72
	Anvendt fra reserver til vedligeh. af ejendom	0	-1.363	0
	Overført af årets resultat til egenkapital	933.337	565	753
	DISPONERET I ALT	1.005.337	-798	825
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	1.005.337	-798	825
	Afdrag prioritetsgæld	-565.031	-565	-558
	LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	440.306	-1.363	267

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

A K T I V E R

<u>Noter</u>		31.12.2021 <u>Kr. 1.000</u>
8	Ejendommens værdi	<u>61.508.000</u> <u>60.679</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>61.508.000</u> <u>60.679</u>
	Restancer, andelshavere	0 37
9	Andre tilgodehavender	66.434 0
10	Periodeafgrænsningsposter	<u>61.357</u> <u>56</u>
	Tilgodehavender	<u>127.791</u> <u>93</u>
11	Likvide beholdninger	<u>3.786.784</u> <u>3.340</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.914.575</u> <u>3.433</u>
	AKTIVER	<u>65.422.575</u> <u>64.112</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

<u>Noter</u>		31.12.2021	Kr. 1.000
	Andelsindskud	4.857.822	4.858
	Reserve for opskrivning af ejendom	37.026.025	36.197
	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	1.907.459	1.835
	Overført resultat m.v.	7.143.724	1.658
	EGENKAPITAL	50.935.030	44.548
12	Prioritetsgæld	13.675.057	18.799
13	LANGFRISTET GÆLD	13.675.057	18.799
12	Prioritetsgæld	572.130	565
14	Vandregnskab, gæld til andelshavere	23.657	20
15	Varmeregnskab, gæld til andelshavere	141.057	93
16	Anden gæld	75.644	87
	KORTFRISTET GÆLD	812.488	765
	GÆLD	14.487.545	19.564
	PASSIVER	65.422.575	64.112
17	Andelskroneværdi ultimo		
18	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2022

		2021 Kr. 1.000
Andelsindskud		
Indskuddet hidrører fra 30 andelshavere		
15 stk. á kr. 159.614	2.394.218	2.394
8 stk. á kr. 162.588	1.300.704	1.301
5 stk. á kr. 175.476	877.380	877
2 stk. á kr. 142.760	285.520	286
	4.857.822	4.858
 Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo 1.1. 2022	36.197.025	34.732
Regulering af ejendomsværdi	829.000	1.465
Saldo 31.12.2022	37.026.025	36.197
 Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo 1.1. 2022	1.835.459	1.763
Årets reservation	72.000	72
Anvendt i året	0	0
Saldo 31.12.2022	1.907.459	1.835
 Overført resultat m.v.		
Saldo 1.1.2022	1.658.479	-708
Årets resultat	933.337	753
Kursregulering prioritetsgæld	4.551.908	1.613
Saldo 31.12.2022	7.143.724	1.658
 EGENKAPITAL I ALT	50.935.030	44.548

NOTER

		Budget 2022 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2021 Kr. 1.000
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.961.280	1.961	1.961
	1.961.280	1.961	1.961
Opkrævning til Copydan og kabel tv	144.896	144	130
Udlejning fælleshus	3.750	3	4
Indtægter ekstra parkering	2.600	3	3
Indtægter ventelisten	4.950	5	6
Gebyrer ved salg	15.000	2	2
Opkrævet for arbejdsweekender	2.100	2	2
	2.134.576	2.120	2.108
2 Ejendomsskatter og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	246.017	237	227
Renovation	99.415	100	94
Forsikringer	41.821	42	40
El, fælleshus	12.671	6	8
Copydan / VerdensTV	18.711	18	18
Kabeltv	120.535	126	117
Småanskaffelser, fællesareal	9.963	6	14
	549.133	535	518
3 Renholdelse og udendørsarealer			
Pasning af grønne arealer	38.599	80	75
Glatførebekæmpelse fællesvej og stier	4.031	5	28
	42.630	85	103

NOTER

		Budget 2022 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2021 Kr. 1.000
4 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse driftsmidler og bygninger	27.085	70	9
Vedligeholdelse og småansk., fælleshus	912	10	1
	27.997	80	10
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Fibernet	0	300	0
Varmtvandsbeholdere	83.584	1.500	138
Tagrensning	26.100	0	0
Hegn	0	0	39
Renovering sokler	0	0	58
	109.684	1.800	235
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.500	40	33
Omkostningsgodtgørelse - skattesag	-8.938	0	0
Advokathonorar	0	20	14
Kontorartikler og kursus	3.817	0	0
Porto, gebyrer og diverse	6.812	0	2
	36.191	60	49
Administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelsen	15.000	0	15
Kørselsgodtgørelse	160	0	1
Valuarvurdering	11.469	12	11
ABF kontingent og hjemmeside	17.510	0	18
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	4.826	0	3
Blomster og gaver	1.638	3	4
Budgetterede omkostninger, ej fordelt	0	33	0
	50.603	48	52
Foreningsomkostninger			
	86.794	108	101

NOTER

	Budget 2022 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2021 Kr. 1.000
7 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter pengeinstitutter	8.185	2
Prioritetsrenter og bidrag	304.816	314
	313.001	316
		31.12.2021 Kr. 1.000
8 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum	24.416.687	24.417
Forbedringer 1.1.2022	65.288	65
Forbedringer 31.12.2022	65.288	65
Opskrivninger 1.1.2022	36.197.025	34.732
Årets opskrivning	829.000	1.465
Opskrivninger 31.12.2022	37.026.025	36.197
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	61.508.000	60.679
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020	40.500.000	40.500

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 31.12.2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 61.508 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25 pct.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,25% til 6,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 11,5 mio kr.

NOTER

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssig værdi i balancen have udgjort tkr. 24.482.

	31.12.2021	
	Kr. 1.000	
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vandafledningsafgift	5.669	0
Tilgodehavende vandafgift	2.000	0
Tilgodehavende varmemforsyning	58.765	0
	66.434	0
10 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	33.507	32
Forudbetalt kabel tv	27.850	24
	61.357	56
11 Likvide beholdninger		
Danske Bank 11696058	739.026	745
Nordea 6890829390	1.026.641	2.573
Nordea 6296430143	6.117	22
Nordea 9033870954	2.000.000	0
Nordea 6297935117	15.000	0
	3.786.784	3.340

NOTER

	31.12.2021	
	Kr. 1.000	
12 Prioritetsgæld		
Nordea kredit, 1,25% kontant annuitet		
Hovedstol	20.000.000	20.000
Akkumuleret afdrag	-979.519	-422
Afdrag i regnskabsåret	-565.031	-558
Restgæld i alt	18.455.450	19.020
Kursregulering primo	343.645	1.957
Kursregulering 2022	-4.551.908	-1.613
Kursregulering ultimo	-4.208.263	344
Kursværdi af restgæld i alt	14.247.187	19.364
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gælden (under 1 år)	572.130	565
Lang del af gælden (mere end 1 år)	13.675.057	18.799
	14.247.187	19.364

Restløbetid 27 år. Indfrielse sker til restgæld hvis beholdes til udløb.

13 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2022	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Nordea kredit, 1,25% kontant annuitet	18.455.450	572.130	15.522.004
	18.455.450	572.130	15.522.004

NOTER

	31.12.2021	
	Kr. 1.000	
14 Vandregnskab, gæld til andelshavere		
Opkrævet aconto hos andelshaverne	125.179	125
Afholdte vandomkostninger	-101.522	-105
	23.657	20
15 Varmeregnskab, gæld til andelshavere		
Opkrævet aconto hos andelshaverne	539.298	351
Afholdte varmeomkostninger	-398.241	-258
	141.057	93
16 Anden gæld		
Afsat revisionshonorar	25.000	25
Afsat Ista, vand- og varmeregnskab	20.407	17
Afsat honorar valuarvurdering	11.250	11
Skyldig varmforsyning	0	18
Skyldig vandafledningsafgift	0	0
Skyldig vandafgift	0	0
Skyldig snerydning	3.987	16
Skyldig salg af andelsboliger	15.000	0
	75.644	87

NOTER

17 Andelskroneværdi ultimo

Egenkapital ifølge balancen	50.935.030
Reservering i øvrigt	<u>-4.000.000</u>
	<u>46.935.030</u>
Andelskroneværdi ultimo (46.935.030 / 4.857.822)	<u>9,66</u>

Fordeling af andelsværdi på typer af andele

Type andele	Fordelings-tal	Antal	Oprindeligt indskud	Andelsværdi andelen	Andelsværdi i alt
D	177	5	175.476	1.695.404	8.477.033
E&F	161	15	159.614	1.542.150	23.132.280
G&H	144	2	142.760	1.379.310	2.758.627
J,K,L&M	<u>164</u>	8	162.588	1.570.884	<u>12.567.089</u>
	<u>4.900</u>				<u>46.935.030</u>

18 Eventualposter og garantistillelser

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 20.000.000.

Andelsboligforeningen har afgivet adkomsterklæringer for i alt 10 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 8.731.500.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækningssum på kr. 2.172.968 pr. skade i alt pr. forsikringsår.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens

1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	30	2.571
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (fælleshus)	1	92
B6 I alt	31	2.663

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

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår	1992	
D2 Ejendommens opførelsesår	1992 - 93	
	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X	

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter medlemmerne personligt og pro rate for eventuel pantegæld.

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		61.508.000	23.097
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		1.907.459	716
			%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		3%	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
Ydelsesstøtte til lån i Nykredit i alt kr. 5.919.450.			
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 FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1 Boligafgift			763
H2 Erhvervslejeindtægter			-
H3 Boliglejeindtægter			-
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
	331	321	391
	Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1 Andelsværdi			18.256
K2 Gæld - omsætningsaktiver			4.112
K3 Teknisk andelsværdi			22.368

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	25	4	11
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	25	88	43
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	50	92	54

4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76%
---	-----

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN**4.1. Afdrag**

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	229	217	220