



MØLLER & MADSEN

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Højen I

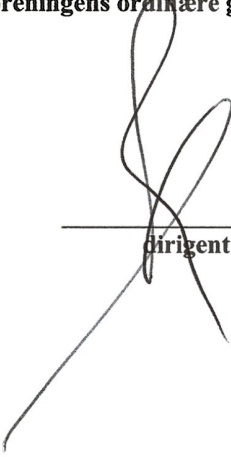
Højen 29

4200 Slagelse

ÅRSRAPPORT

1. januar 2022 - 31. december 2022

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 25-11 2023



dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten 2022	17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Højen I Højen 42 4200 Slagelse CVR-nr: 29 58 34 63
Bestyrelse	Christian Pathuel, formand Bente H. Møller Gerly Christensen Jesper Berth Søren Mandal
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Højen I.

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 perioden 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 9. marts 2023

Bestyrelse



Christian Pathuel
Formand



Bente H. Møller



Gerly Christensen



Jesper Berth



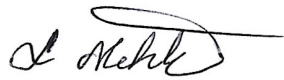
Søren Mandal

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har jeg forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2022. Ud fra min administration og føring af bogholderi for foreningen er det min opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Slagelse, den 9. marts 2023

Administrator

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Mikkelsen', with a long horizontal stroke extending to the right.

Lars Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højen I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højen I for perioden 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 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 i regnskabet

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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.

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. Fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Slagelse, den 9. marts 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen I 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 foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra salg af andele m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 indeståender i pengeinstitut og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af indestående i pengeinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, 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 (grund og bygning) 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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Inventar, driftsmateriel mv.	5-20 år	0 %

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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 lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 20, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	1.337.256	1.337.256	1.337.256
Øvrige indtægter	0	1.000	3.250
Indtægter i alt	1.337.256	1.338.256	1.340.506
1 Ejendomsskat og forsikringer	-80.451	-77.500	-76.401
2 Forbrugsafgifter	-97.767	-97.500	-78.813
3 Vedligeholdelse, løbende	-210.383	-255.000	-77.840
4 Administrationsomkostninger	-42.403	-35.000	-29.502
5 Øvrige foreningsomkostninger	-42.601	-30.000	-28.682
6 Afskrivninger m.v.	-13.989	-16.400	-18.674
Omkostninger i alt	-487.594	-511.400	-309.912
Resultat før finansielle poster	849.662	826.856	1.030.594
Finansielle indtægter	-12.671	-11.000	-10.214
7 Finansielle omkostninger	-300.429	-300.500	-819.731
Finansiering i alt	-313.100	-311.500	-829.945
Årets resultat	536.562	515.356	200.649
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til vedligeholdelse	0	0	100.000
Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse	20.000	0	0
Hensættelse til udskiftning af varmekilde	100.000	100.000	100.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	416.562	415.356	649
Resultatdisponering i alt	536.562	515.356	200.649
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	536.562	515.356	200.649
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	306.082
Betalte prioritetsafdrag	-396.377	-396.377	-217.778
Afskrivning driftsmidler mv.	13.989	16.400	18.674
Likviditetsresultat i alt	154.174	102.579	307.627

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
Ejendommen Højen 1, matr.nr. 13as, Slots Bjergby by (offentlig ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 27.500.000)	28.879.185	28.879.185
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.078	31.067
Materielle anlægsaktiver i alt	28.896.263	28.910.252
Anlægsaktiver	28.896.263	28.910.252
Fælleshus, vort indestående	655	2.209
9 Andre tilgodehavender	33.648	128.732
Periodeafgrænsningsposter	46.886	44.874
Tilgodehavender i alt	81.189	175.815
10 Likvide beholdninger	2.472.817	2.187.730
Omsætningsaktiver	2.554.006	2.363.545
AKTIVER	31.450.269	31.273.797

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

		2022	2021
	Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
	Overført resultat m.v.	3.486.785	3.070.223
		<u>10.650.785</u>	<u>10.234.223</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til udskiftning af varmekilde	450.000	350.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.211.393	1.191.393
		<u>1.661.393</u>	<u>1.541.393</u>
	Egenkapital	12.312.178	11.775.616
11	Prioritetsgæld	18.656.108	19.055.623
		<u>18.656.108</u>	<u>19.055.623</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.656.108	19.055.623
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	399.515	396.377
12	Kreditorer	62.781	31.581
13	Øvrig anden gæld	19.687	14.600
		<u>481.983</u>	<u>442.558</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	481.983	442.558
	Gældsforpligtelser	19.138.091	19.498.181
		<u>19.138.091</u>	<u>19.498.181</u>
	PASSIVER	31.450.269	31.273.797
		<u>31.450.269</u>	<u>31.273.797</u>
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Fastfrysning af ejendomsværdien		
17	Nøgleoplysninger		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
<i>Andelsindskud</i>		
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
<i>Overført resultat m.v.</i>		
Overført fra tidligere år	3.070.224	3.069.574
Årets resultat, jf. resultatdisponeringen	416.561	649
Overført resultat m.v.	3.486.785	3.070.223
Egenkapital før andre reserver	10.650.785	10.234.223
<i>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</i>		
Hensættelse til udskiftning af fremtidige varmekilder	350.000	300.000
Årets hensættelse	100.000	50.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	450.000	350.000
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</i>		
Hensat til større vedligeholdelse	1.191.393	1.091.393
Årets ekstraordinære hensættelse	20.000	100.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.211.393	1.191.393
EGENKAPITAL	12.312.178	11.775.616

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	39.465	39.500	39.465
Forsikringer	40.986	38.000	36.936
	<u>80.451</u>	<u>77.500</u>	<u>76.401</u>
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	87.876	89.000	79.392
Naturgasafgifter	0	0	1.077
Differencer i vandopgørelser	9.891	8.500	-1.656
	<u>97.767</u>	<u>97.500</u>	<u>78.813</u>
3 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	4.755	180.000	44.929
Reparation bygninger, kloak m.m.	0	5.000	0
Vedligeholdelse have arealer	123.323	5.000	3.431
Vejbelysning	11.016	4.000	2.247
Snerydning	13.381	14.000	18.403
Gasanlæg, serviceaftale	35.786	30.000	0
Gasanlæg, reparation og service	21.006	10.000	3.205
Reparation og vedligeholdelse, maskiner	169	4.000	647
Småanskaffelser	947	2.000	2.209
Vedligeholdelse, maling mv.	0	1.000	2.769
	<u>210.383</u>	<u>255.000</u>	<u>77.840</u>

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
4 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	3.176	1.500	880
Hjemmeside	2.853	2.500	2.268
IT-omkostninger	60	0	50
Bankgebyrer	840	1.000	810
Porto	15	0	0
Gebyr, betalingsservice	2.871	3.000	2.544
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.525	20.000	22.950
Juridisk rådgivning	17.063	7.000	0
	42.403	35.000	29.502
5 Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse, bestyrelse	8.700	9.100	6.750
Andel af fælleshus	18.555	6.800	10.556
Mødeomkostninger	8.132	4.000	1.955
Gaver og blomster	1.994	5.000	4.345
Kontingent ABF	5.220	5.100	5.076
	42.601	30.000	28.682
6 Afskrivninger m.v.			
Afskrivning, hegn og redskabsskur	4.274	10.000	4.274
Afskrivning græsslåmaskine	6.400	6.400	6.400
Afskrivning, postkasser	3.315	0	8.000
	13.989	16.400	18.674

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nykredit	0	0	463.563
Renteudgifter, Realkredit Danmark	300.429	300.500	50.086
Låneomkostninger og kurstab ved omlægning af lån	0	0	306.082
	<u>300.429</u>	<u>300.500</u>	<u>819.731</u>
		2022	2021
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris, primo		31.067	49.741
Årets afskrivning		-13.989	-18.674
		<u>17.078</u>	<u>31.067</u>
9 Andre tilgodehavender			
Debitorer		0	45
Tilgodehavende Nykredit		0	100.067
Bjergby Mark, tilgode årsopgørelse		2.059	0
Envafors A/S, aconto opkrævning		31.589	15.223
Bjergby Mark, aconto opkrævning		0	13.397
		<u>33.648</u>	<u>128.732</u>

NOTER

	2022	2021
10 Likvide beholdninger		
Kasse	478	478
Danske Bank	782.753	490.090
Arbejdernes landsbank	499.541	501.587
Arbejdernes landsbank	1.190.045	1.195.575
	<u>2.472.817</u>	<u>2.187.730</u>
11 Prioritetsgæld		
Realkredit DK, kontantlån, lån 002	14.033.623	14.430.000
Realkredit DK, Flexlån, lån 001	5.022.000	5.022.000
Overført til kortfristet gæld	-399.515	-396.377
	<u>18.656.108</u>	<u>19.055.623</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 001, FlexLån. Hovedstol kr. 5.022.000, inkonvertibelt. Pålydende rente 0,1680% p.a. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Realkredit Danmark 002, Kontantlån. Hovedstol kr. 14.430.000. Effektiv rente 1% p.a. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 399.515.

NOTER

	2022	2021
12 Kreditorer		
Vandafgift, opkrævet aconto	21.020	21.020
Vandopgørelse andelshavere pr. 31/12 2022	13.587	10.561
Gæld Envafors A/S	28.174	0
	<u>62.781</u>	<u>31.581</u>
13 Øvrig anden gæld		
Revisor	15.000	14.600
Vejbelysning	4.687	0
	<u>19.687</u>	<u>14.600</u>

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på nom. kr. 19.452.000, med en restgæld på kr. 19.055.623, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 28.879.185.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet sikkerhed for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner

Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

15 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Beregning efter litra a, anskaffelsessum **10.650.785**

	Oprindelig anskaffel- sessum pr. andel	Oprindelig anskaffel- sessum i alt	Litra a pr andel	Litra a i alt
Maksimal værdi pr. andel (87 kvm) 6 stk.	261.000	1.566.000	388.031	2.328.187
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm) 6 stk.	285.000	1.710.000	423.712	2.542.273
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm) 12 stk.	324.000	3.888.000	481.694	5.780.325
		7.164.000		10.650.785

Værdi pr. indskudt andelskrone **1,49**

Seneste værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling 3/5 2022 **1,43**

16 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi hvis foreningen på et tidspunkt ændrer værdiansættelsesprincip.

NOTER

17 Nøgleoplysninger

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31/12 2022
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2022
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2022
Seneste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2022

B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.388
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	24	2.388

C	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:				

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

E		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:		

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020	x		
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.879.185		12.093
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.661.393		696
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			5,75%

G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligaftgift	560	
H2	Erhvervslejeindtægter		
H3	Boliglejeindtægter		

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	234	84	225

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat		
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	4.460
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.945
K3	Teknisk andelsværdi	11.405

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	33	33	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	33	88

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33,70%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
R		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	90	91	166