



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Betonvej 10, 4000 Roskilde

Gydevang 39, 3450 Allerød

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

A/B Gl. Toftegaard 1

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Ølstykke, _____ 2023

dirigent

CVR-nr. 11072984

Administrator:
ENP Advokater
Elisagårdsvej 5, 3. sal
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	10
Aktiver pr. 31. december 2022	11
Passiver pr. 31. december 2022	12
Noter 1. januar 2022 - 31. december 2022	13

Foreningsoplysninger

A/B Gl. Toftegaard 1

Beliggende:
Dronning Margrethesvej 72-126, 3650 Ølstykke

Matr. nr. Ølstykke By, Ølstykke 1 ek

CVR-nr.: 11072984
Stiftet: 29. september 1986
Hjemsted: Ølstykke
Regnskabsår: 1. januar 2022- 31. december 2022.

Bestyrelse

Diana Enevoldsen (formand)
Jesper Larsen
Sigfred Reinholdt Jensen
Marilouise Moestrup

Administrator

Marianne Wittenkamp

Revision

Mer Revision A/S
Betonvej 10
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for A/B Gl. Toftegaard 1.

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.

Ølstykke, den

Bestyrelse:

Diana Enevoldsen (formand)

Jesper Larsen

Sigfred Reinholdt Jensen

Marilouise Moestrup

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen 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.

Ølstykke, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gl. Toftegaard 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gl. Toftegaard 1 for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning 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.

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 afdekke 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.
- 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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Samuel Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer
Mne-nr. 41372

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gl. Toftegaard 1 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 foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelister, arbejdsdage m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er 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 mv.

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 kurs- og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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 herunder amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) 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 dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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 bank.

Egenkapital

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

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

"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).

"Andre reserver" omfatter reservede 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 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 lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

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.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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 eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

		Budget	
		2022	2021
Note		(ej revideret)	
Indtægter			
	Boligafgift	1.214.247	1.154.586
	Øvrige indtægter, ventelister m.m.	12.300	9.607
		<u>1.226.547</u>	<u>1.164.193</u>
Omkostninger			
	Ejendoms- og forbrugsudgifter	1 518.560	472.137
	Renholdelse og udenomsarealer	2 35.249	12.606
	Vedligeholdelse, løbende	3 95.351	49.021
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4 352.126	483.887
	Administration og revision	5 117.725	123.796
		<u>1.119.011</u>	<u>1.141.447</u>
Renter og prioritetsydelse			
	Finansielle indtægter	6 0	0
	Finansielle omkostninger	7 47.579	54.630
		<u>47.579</u>	<u>54.630</u>
	Årets resultat	<u>59.957</u>	<u>-31.884</u>
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, værditab af ejendom	0	0
	Overført fra reserve, værditab af ejendom	0	0
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0
	Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-32.000
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	59.957	116
	Disponeret i alt	<u>59.957</u>	<u>-31.884</u>
Likviditetsresultat			
	Årets resultat	59.957	-31.884
	Betalte prioritetsafdrag	0	0
	Amortisering af kurstab på obligationslån	1.855	1.855
	Likviditetsresultat i alt	<u>61.812</u>	<u>-30.029</u>

Aktiver pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen	8	33.000.000	33.000.000
Anlægsaktiver i alt		<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Forudbetalinger		25.000	0
Restancer med ansøger		3.000	0
		<u>28.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	9	<u>887.528</u>	<u>889.533</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>915.528</u>	<u>889.533</u>
Aktiver i alt		<u><u>33.915.528</u></u>	<u><u>33.889.533</u></u>

Passiver pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
Andelsindskud	10	4.549.810	4.549.810
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	11	9.453.857	9.453.857
Overført resultat mv.	12	12.754.300	12.694.343
Egenkapital i alt		<u>26.757.967</u>	<u>26.698.010</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	13	0	0
Reserveret til vedligeholdelse	14	1.781.411	1.781.411
Andre reserver i alt		<u>1.781.411</u>	<u>1.781.411</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	5.342.487	5.340.633
		5.342.487	5.340.633
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	0	0
Mellemregning med administrator		0	7.500
Skyldige omkostninger	16	33.663	61.979
		33.663	69.479
Gæld i alt		<u>5.376.150</u>	<u>5.410.112</u>
Passiver i alt		<u>33.915.528</u>	<u>33.889.533</u>
Opgørelse af andelskronens værdi	17		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		

Noter 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Budget		
	2022	2022	2021
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	<i>(ej revideret)</i>		
Ejendomsskatter	294.048	300.000	294.048
Renovation	125.610	125.000	97.934
Forsikringer	74.666	79.277	60.938
El, gas, vand og kloak - fællesarealer	24.236	30.000	19.217
	<u>518.560</u>	<u>534.277</u>	<u>472.137</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
2 Renholdelse og udenomsarealer	<i>(ej revideret)</i>		
Antenne	38	0	426
Øvrig renholdelse	7.924	0	0
Snerydning/grundejerforening	25.000	25.000	10.000
Hjertestarter	2.287	2.500	2.180
	<u>35.249</u>	<u>27.500</u>	<u>12.606</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
3 Vedligeholdelse, løbende	<i>(ej revideret)</i>		
VVS	70.297	50.000	4.337
Tømrer	1.018	0	0
Elektriker	2.781	10.000	7.410
Glarmester	0	5.000	0
Maling	1.049	6.000	3.132
Legeplads	0	5.000	0
Grønne områder	1.749	5.000	10.991
Udgifter traktor/plæneklipper	13.811	20.000	20.962
Småanskaffelser	1.593	10.000	961
Anden vedligeholdelse	3.053	12.500	1.228
	<u>95.351</u>	<u>123.500</u>	<u>49.021</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<i>(ej revideret)</i>		
Tømrer og snedker	207.750	230.000	349.476
Asfaltarbejde	0	0	77.036
Murer	88.463	110.000	57.375
Udskiftning af varmerør	55.913	50.000	0
	<u>352.126</u>	<u>390.000</u>	<u>483.887</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
5 Administration og foreningsomkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	53.500	53.200	53.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18.500	17.000
Gebyrer mv.	7.804	18.000	8.345
Kontorartikler	136	0	532
Hjemmeside	2.913	4.000	2.913
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>82.853</u>	<u>93.700</u>	<u>81.990</u>
ABF Kontingent	5.994	5.832	5.832
Forlig, andelshaver	0	0	17.500
Rådgivning	0	0	10.000
Kursus	0	0	630
Bestyrelsesgodtgørelse	7.500	0	0
Generalforsamling, møder	1.593	15.000	1.807
Arrangementer og arbejdsdag	18.145	15.000	2.118
Gaver og blomster	1.640	0	3.919
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>34.872</u>	<u>35.832</u>	<u>41.806</u>
Administration og foreningsomkostninger i alt	<u>117.725</u>	<u>129.532</u>	<u>123.796</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
6 Finansielle indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Budget	
	2022	2021
7 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>	
Prioritetsrenter og bidrag	40.004	44.664
Negative indlånsrenter	5.720	8.111
Amortiseringsudgifter	1.855	1.855
	<u>47.579</u>	<u>54.630</u>
8 Ejendommen		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kostpris 1. januar 2022	23.546.143	23.546.143
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>23.546.143</u>	<u>23.546.143</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	9.453.857	9.453.857
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december 2022	<u>9.453.857</u>	<u>9.453.857</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Offentlig vurdering	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
9 Likvide beholdninger	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bestyrelseskasse	561	1.321
Nordea	605.920	604.461
Spks. Sjælland	277.601	280.751
Bestyrelseskonto	3.446	3.000
	<u>887.528</u>	<u>889.533</u>
10 Andelsindskud	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indskud primo	4.549.810	4.549.810
Årets reguleringer	0	0
	<u>4.549.810</u>	<u>4.549.810</u>

11 Reserve for opskrivning af ejendom	2022	2021
Opskrivninger primo	9.453.857	9.453.857
Opskrivninger i året	0	0
Nedskrivninger i året	0	0
	<u>9.453.857</u>	<u>9.453.857</u>

12 Overført resultat	2022	2021
Overført resultat primo	12.694.343	12.694.227
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	59.957	116
	<u>12.754.300</u>	<u>12.694.343</u>

13 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	2022	2021
Hensat primo	0	0
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

14 Reserveret til vedligeholdelse	2022	2021
Hensat primo	1.781.411	1.813.411
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	-32.000
	<u>1.781.411</u>	<u>1.781.411</u>

15 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
Realkredit Danmark	40.004	0	4.816.003	5.387.000	5.387.000
Amortisering				-44.513	-46.367
				<u>5.342.487</u>	<u>5.340.633</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-526.484	-42.059
Prioritetsgæld i alt	<u>40.004</u>	<u>0</u>	<u>4.816.003</u>	<u>4.816.003</u>	<u>5.298.574</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balance	2022	2021
Kortfristet del af gæld (under 1 år)	0	0
Langfristet del af gæld (over 1 år)	5.342.487	5.340.633
	<u>5.342.487</u>	<u>5.340.633</u>

	5.042.243	5.187.067
--	-----------	-----------

Information om indregnede lån

Realkredit Danmark, Flexlån Hs. 5.387.000. Variabel rente, pt. -0,1556% Refinansieres næste gang 01.04.2026

Restløbetid 23,25 år

	2022	2021
16 Skyldige omkostninger		
Ørsted	3.847	1.891
Nytårstaffel	1.202	0
ABF Kontingent	0	5.832
Hjemmeside	2.853	2.913
Afsat revisorhonorar	18.500	17.000
Grundejerforeningsbidrag	0	10.000
Morten Stub, Sålbænke	0	20.000
Forudbetalt boligafgift	7.261	4.343
	33.663	61.979

17 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:

	2022	2021
Egenkapital jf. regnskabet	26.757.967	26.698.010
<i>Korrekationer iht. Andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.342.487	5.340.633
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.816.003	-5.298.574
<i>Korrekationer i alt</i>	526.484	42.059
Andelsværdi	27.284.451	26.740.069
Andelshavernes indskud i alt	4.549.810	4.549.810
Andelskronens værdi	6,00	5,88

Andelshaver		Andel af		
		Indskud	overskud	Værdi
Dronning Margrethesvej 98	68,8 m2	145.876	728.918	874.794
Dronning Margrethesvej 106	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 108	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 72	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 74	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 100	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 102	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 104	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 110	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 112	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 114	85,9 m2	161.079	804.885	965.964
Dronning Margrethesvej 92	90,4 m2	165.081	824.882	989.963
Dronning Margrethesvej 94	90,4 m2	165.081	824.882	989.963
Dronning Margrethesvej 90	90,4 m2	165.081	824.882	989.963
Dronning Margrethesvej 96	90,4 m2	165.081	824.882	989.963
Dronning Margrethesvej 78	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 80	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 82	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 84	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 118	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 120	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 122	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 124	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 76	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 86	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 116	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
Dronning Margrethesvej 126	106,4 m2	177.735	888.112	1.065.847
		4.549.810	22.734.641	27.284.451

18 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

Realkredit Danmark A/S, realkreditpantebrev 5.387.000

Forpligtelser ved foreningens opløsning:

Ved foreningens opløsning er der en tilbagebetalingspligt til det offentlige på kr. 13.998.553

19 Nøgleoplysninger

		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2653	2.653	27	2.653
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	2653	2.653	27	2653

	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	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskrives hæftelsen</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.000.000	12.439

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.781.411	671

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5%

	Sæt kryds	Ja	Nej
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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	104.122	x 12	/ 2653	471
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	2020	2021	2022
		-611.980	-31.884	59.957
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-231	-12	23

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.284	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.681	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.966	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	18	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	367	182	133
M3	Vedligeholdelse i alt	422	201	169

	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)	84%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020	2021	2022
		0	0	0
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

PENNEO

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

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

Jesper Glargaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e0a7fdb6-9378-47a8-abb4-9af2ae754f21

IP: 213.83.xxx.xxx

2023-03-24 12:58:35 UTC



Diana Knie Enevoldsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 83253a71-cb53-40b9-afea-8c144c2cd076

IP: 185.34.xxx.xxx

2023-03-24 13:11:08 UTC



Ninet Marilouise Camille Moestrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6aa0e8f7-1b4a-4f61-9ac0-d0249dc824ba

IP: 45.65.xxx.xxx

2023-03-24 13:19:56 UTC



Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: 8bc77572-3688-43ba-acec-5a09df827e35

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-03-24 13:37:50 UTC



Sigfred Reinholdt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bc0a1e12-28c2-4d20-9aee-18612e47c886

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-03-25 07:20:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: B2N2T-UAMT1-JZHIY-AGPNY-WA5YO-0DSBD

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>