



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN POPPELVÆNGET

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2023



Dirigent

CVR-NR. 30 63 09 04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Poppelvænget c/o Jesper Rask Eriksen, Poppelvænget 34 5700 Svendborg CVR-nr.: 30 63 09 04 Stiftet: 1. januar 1989 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Rask Eriksen, formand Benny Nürnberg Heidi Holm Jensen Henrik Grøndal Gitte Brogård Charlotte Grønhøj
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Fynske Bank A/S Centrumpladsen 19 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. maj 2023

Bestyrelse:

Jesper Rask Eriksen
Formand

Benny Nürnberg

Heidi Holm Jensen

Henrik Grøndal

Gitte Brogård

Charlotte Grønhøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Poppelvænget

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Poppelvænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt udvidet gennemgang.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Svendborg, den 25. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Poppelvænget 4 - 68.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Poppelvænget for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af ændret præsentation:

I årsrapporten 2021 var modtaget statstilskud i forbindelse med opførsel af andelsboligforeningen vist under de frie reserver på egenkapitalen sammen med akkumulerende overførte resultater, hvilket ikke er klassificeret korrekt. Statstilskudet skulle indgå under de bundne reserver på egenkapitalen, da foreningen har tilbagebetalingspligt, hvis andelsboligforeningen opløses.

Den ændrede præsentation er indarbejdet i sammenligningstallene i årsrapporten for 2022 og bevirker, at regnskabsposten "Overført resultat" i egenkapitalopgørelsen og under passiverne er nedbragt med 8.747.688 kr. og regnskabsposten "Statstilskud" i egenkapitalopgørelsen og under passiverne er forøget med 8.747.688 kr. Den ændrede præsentation har ingen resultatpåvirkning for 2021. Egenkapitalen i alt for 2021 samt balancesummen for 2021 er ikke påvirket.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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.

Andre reserver (bunden) omfatter statstilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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.

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		1.326.600	1.326.600	1.326.600
Øvrige indtægter.....	1	7.400	0	800
INDTÆGTER.....		1.334.000	1.326.600	1.327.400
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-222.407	-222.500	-221.153
Forbrugsafgifter.....	3	-4.575	-6.500	-3.377
Grønne arealer.....	4	-5.475	-8.500	-5.578
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-61.252	-100.000	-28.177
Administrationsomkostninger.....	6	-97.355	-93.400	-89.820
OMKOSTNINGER.....		-391.064	-430.900	-348.105
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		942.936	895.700	979.295
Andre finansielle omkostninger.....	7	-159.372	-159.000	-164.091
ÅRETS RESULTAT.....		783.564	736.700	815.204
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		500.000	500.000	500.000
Overført restandel af årets resultat.....		283.564	236.700	315.204
DISPONERET I ALT.....		783.564	736.700	815.204
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		783.564	736.700	815.204
Afdrag på prioritetsgæld.....		-223.762	-224.000	-221.042
LIKVIDITETSRESULTAT.....		559.802	512.700	594.162

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendommen Poppelvænget 4-68.....		27.528.161	27.528.161
Materielle anlægsaktiver.....		27.528.161	27.528.161
ANLÆGSAKTIVER.....		27.528.161	27.528.161
Andre tilgodehavender.....		0	10.050
Tilgodehavender.....		0	10.050
Indestående i pengeinstitutter.....	8	2.435.864	1.862.954
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.435.864	1.873.004
AKTIVER.....		29.964.025	29.401.165

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		5.445.000	5.445.000
Overført resultat.....		6.613.518	6.329.954
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.058.518	11.774.954
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.771.600	1.271.600
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		1.771.600	1.271.600
Statstilskud.....		8.747.688	8.747.688
Andre reserver (bunden).....		8.747.688	8.747.688
ANDRE RESERVER.....		10.519.288	10.019.288
EGENKAPITAL.....		22.577.806	21.794.242
Prioritetsgæld.....	9	7.132.569	7.359.086
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.132.569	7.359.086
Prioritetsgæld, afdrag inden for 1 år.....	9	226.517	223.762
Anden gæld.....	10	27.133	24.075
Kortfristede gældsforpligtelser.....		253.650	247.837
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.386.219	7.606.923
PASSIVER.....		29.964.025	29.401.165
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	5.445.000	5.445.000
	5.445.000	5.445.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	6.329.954	6.014.750
Rest af årets resultat.....	283.564	315.204
	6.613.518	6.329.954
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.058.518	11.774.954
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	1.271.600	771.600
Henlagt af årets overskud.....	500.000	500.000
	1.771.600	1.271.600
Andre reserver (ikke bunden).....	1.771.600	1.271.600
Statstilskud		
Reserve primo.....	8.747.688	8.747.688
	8.747.688	8.747.688
Andre reserver (bunden).....	8.747.688	8.747.688
ANDRE RESERVER.....	10.519.288	10.019.288
EGENKAPITAL.....	22.577.806	21.794.242

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	1.400	0	800	
Honorar ejerskift.....	6.000	0	0	
	7.400	0	800	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	178.846	179.000	178.846	
Forsikringer.....	43.561	43.500	42.307	
	222.407	222.500	221.153	
Forbrugsafgifter				3
Gadelys.....	2.442	3.000	2.302	
Vandforbrug.....	2.133	3.500	1.075	
	4.575	6.500	3.377	
Grønne arealer				4
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	5.475	8.500	5.578	
	5.475	8.500	5.578	
Vedligeholdelse, løbende				5
VVS.....	41.994	75.000	23.549	
Murer.....	0	5.000	4.628	
Tømrer og snedker.....	18.208	5.000	0	
Maler.....	0	10.000	0	
Kloak.....	1.050	5.000	0	
	61.252	100.000	28.177	
Administrationsomkostninger				6
Kontingent grundejerforening.....	33.000	33.000	33.000	
Revision.....	25.000	23.000	23.885	
Revision vedrørende tidligere år.....	-78	0	0	
Honorar kasserer.....	10.000	10.000	10.000	
Kontingenter/abonnementer.....	7.326	7.400	7.128	
Kontorartikler mv.....	1.490	1.500	1.124	
Gebyrer.....	5.140	5.000	4.269	
Telefon og internet.....	5.444	4.500	4.127	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	2.000	2.000	2.000	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	7.327	6.000	4.287	
Repræsentation.....	706	1.000	0	
	97.355	93.400	89.820	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter.....	159.372	159.000	164.091	7
	159.372	159.000	164.091	
Indestående i pengeinstitutter				
Fynske Bank 0815 - 863 56 02156.....		663.389	587.728	8
Fynske Bank 0815 - 000 11 83494.....		1.772.475	1.275.226	
		2.435.864	1.862.954	
Prioritetsgæld				
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo
				Kursværdi ultimo
Gæld til Realkredit Danmark....	7.582.848	223.762	159.372	7.359.086
	7.582.848	223.762	159.372	7.359.086
			2022	2021
			kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år).....			226.517	223.762
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			7.132.569	7.359.086
			7.359.086	7.582.848
Restgæld efter 5 år, afrundet.....			6.198.000	6.436.000
Anden gæld				
Skyldig vand.....			2.133	1.075
Skyldig revision.....			25.000	23.000
			27.133	24.075

NOTER

Eventualposter mv.

Note

11

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af foreningen med 8.747.688 kr. Heraf udgør den kommunale andel 874.769 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til staten/kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for eventuel kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.359 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 27.528 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	33	3.135	3.135
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	33	3.135	3.135

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Ja	Nej	
		<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000		10.367
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	-6.976.088		-2.225
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			-21

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	423
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	157	260	250

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	8.786
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.579
K3 Teknisk andelsværdi	10.365

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	83	12	20
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	83	12	20

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	98	71

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.058.518.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note).....	27.528.161
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	32.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2022 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....	12.058.518	
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2022.....	32.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>27.528.161</u>	4.971.839
Bogført værdi prioritetsgæld.....	7.359.086	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.591.631</u>	1.767.455
Statstilskud.....		8.747.688
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		27.545.500

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{27.545.500}{5.445.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5,0589, svarende til 8.786,44 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 1.736,84 kr. pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
33	165.000	5.445.000	834.712	27.545.500

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt udvidet gennemgang</i>	
	Budget 2023	Regnskab 2022
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.326.000	1.326.600
Øvrige indtægter.....	0	7.400
Indtægter.....	1.326.000	1.334.000
Administrationsomkostninger.....	-99.000	-97.355
Vedligeholdelse, løbende.....	-131.725	-61.252
Ejendomsskat og forsikringer.....	-222.500	-222.407
Forbrugsafgifter.....	-5.500	-4.575
Grønne arealer.....	-5.500	-5.475
Andre finansielle omkostninger.....	-154.595	-159.372
Omkostninger.....	-618.820	-550.436
ÅRETS RESULTAT.....	707.180	783.564
Afdrag på prioritetsgæld.....	-226.517	-223.762
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	-500.000	-500.000
Nettoresultat.....	-19.337	59.802
Likviditetsforskydning.....	-19.337	
Disponibel beholdning, primo.....	2.182.214	
Disponibel beholdning, ultimo.....	2.162.877	

PENNEO

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

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

Benny Nürnberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 159d3c1e-7b0b-4e35-9df7-d91fb425aaff

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-26 08:49:29 UTC



Heidi Holm Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 443e0c7b-d4e7-41c8-91b1-f9af5ae7e1ae

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-26 08:54:10 UTC



Henrik Grøndahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7cbe37f-260d-4a65-823b-0b98d7961faa

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-26 12:17:15 UTC



Charlotte Grønhøj Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fbaaf8a-f07e-4bac-972a-b15aecbea9b3

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-26 18:35:54 UTC



Gitte Rosager Brogaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ba2783a7-652a-44f1-9264-ab93147dd9e4

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-28 10:17:37 UTC



Jesper Rask Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c15268fb-6e59-437e-83a9-2e02b066c361

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-30 17:22:51 UTC



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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Jesper Bechsgaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1156402381372

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-05-31 04:00:33 UTC

NEM ID 

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>