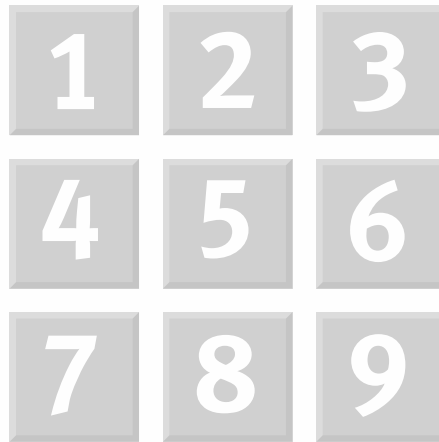


**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HANEHOVEDGÅRD
CVR. NR. 32 48 47 86**

**GL. EVETOFTEVEJ 1-35
3300 FREDERIKSVÆRK**



ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2022



DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2022	7-8
Balance pr. 31. december 2022	9-10
Noter	11-15
Opgørelse af andelenes værdi	16

Foreningsoplysninger

Beliggende:

Gl. Evetoftevej 1-35
3300 Frederiksværk
Matr. Nr. Evetofte By, Melby 2an
Cvr.nr. 32 48 47 86

Bestyrelse:

Hanne Mygind (formand)
Pia Cramon Jensen
Niels Fauerskov

Administrator:

Selvadministrerende

Revision:

Døssing & Partnere P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2023

Dirigent

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2022 – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Hanehovedgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 22/2 2023

I bestyrelsen: Underskrevet digitalt

Formand Hanne Mygind

Pia Cramon Jensen

Niels Fauerskov

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hanehovedgård:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Hanehovedgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

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

Den uafhængige revisors påtegning

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.

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.

Hillerød, den 22/2 2023
Døssing & Partnere P/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48
Underskrevet digitalt

Jeanette Vetlov
Registreret revisor
MNE-nr. mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hanehovedgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og 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 efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Diverse indtægter m.v. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditorer. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftaler, renteswap.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabs periodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner herunder fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabets note 1.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år.

"Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

"Kursregulering basisværdi Swap" indeholder basisværdien af renteswap.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit består af et tilpasningslån, samt 2 variable obligationslån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden ultimo året.

RENTESWAP

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 4. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk.2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

Resultatopgørelse for 2022

Note	2022	2021
Indtægter:		
Boligafgift	1.360.800	1.356.300
Vederlag formidling af andele	4.000	8.000
Vederlag energimærkning	500	2.200
Diverse indtægter	2.600	1.000
Indtægter i alt	<u>1.367.900</u>	<u>1.367.500</u>
Omkostninger		
Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	55.491	55.491
Forsikringer	31.420	31.338
Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>86.911</u>	<u>86.829</u>
Forbrugsafgifter		
Renovation og vandafledningsafgift	54.839	50.827
Elektricitet	12.432	6.921
Forbrugsafgifter i alt	<u>67.271</u>	<u>57.748</u>
Vedligeholdelse		
Vedligeholdelse maskiner	2.151	3.179
Eftersyn og reparation af fjernvarme	0	7.351
Vedligeholdelse fællesarealer	29.131	11.572
Vedligeholdelse bygninger	57.679	85.959
Vedligeholdelse i alt	<u>88.961</u>	<u>108.061</u>
Administration		
Kontingent	3.915	4.207
Småindkøb af værktøj og inventar	11.415	7.524
EDB-omkostninger	3.767	5.164
Kursusudgifter	660	825
Kontorhold	2.823	5.032
Telefon og internet, formand	3.950	3.850
Porto & gebyrer	1.394	1.602
Møder generalforsamling m.v.	4.672	8.988
Gaver og blomster	5.590	4.533
Afsat revisorhonorar	24.000	21.600
Revisorhonorar vedr. 2021	1.025	25
Omkostninger vedr. hjertestarter	0	0
Administration i alt	<u>63.211</u>	<u>63.350</u>
Omkostninger i alt	<u>-306.354</u>	<u>-315.988</u>
Resultat før finansielle poster	<u>1.061.546</u>	<u>1.051.512</u>

Resultatopgørelse for 2022

Note	2022	2021
Finansieringsindtægter:		
Pengeinstitut	0	0
Finansieringsindtægter i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsomkostninger:		
Pengeinstitut	6.061	6.364
Rentegaranti SWAP	555.196	612.118
Realkreditinstitut	200.782	147.676
Finansieringsomkostninger i alt	<u>-762.039</u>	<u>-766.158</u>
Årets resultat	299.507	285.354
Afdrag prioritetsgæld	-172.291	-169.178
Likviditetsmæssigt resultat	<u>127.216</u>	<u>116.176</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	170.507	169.354
Overført fra andre reserver, vedligeholdelse	0	0
Overført til andre reserver, vedligeholdelse	129.000	116.000
Disponeret i alt	<u>299.507</u>	<u>285.354</u>

Balance pr. 31. December 2022

Note	2022	2021
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Ejendomme		
1	Anskaffelsessum primo	24.930.000
	Ejendomme i alt	24.930.000
	Anlægsaktiver i alt	24.930.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift	0
	Forudbetalt kontingent og forsikring	2.916
	Tilgodehavender i alt	2.916
Likvide beholdninger		
	Nykredit Bank 1930766	1.238.197
	Nykredit Bank 4788480	4.695
	Likvide beholdninger i alt	1.242.892
	Omsætningsaktiver i alt	1.245.808
	AKTIVER I ALT	26.175.808

Balance pr. 31. December 2022

Note

2022

2021

	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelskapital	7.002.000	7.002.000
	Overført resultat m.v.		
	Overført tidligere år	1.611.657	1.442.302
	Årets resultat	170.507	169.354
	Basisværdi SWAP	-2.667.809	-8.382.754
	Overført resultat m.v. i alt	-885.645	-6.771.098
	Egenkapital før reserver	6.116.355	230.902
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom:		
	Reserver primo	939.610	823.610
	Anvendt af reserver i året	0	0
	Årets reserver	129.000	116.000
	Andre reserver i alt	1.068.610	939.610
	Egenkapital i alt	7.184.965	1.170.512
	Gæld		
	Langfristet gæld		
2	Nykredit	16.418.184	16.590.476
	Langfristet gæld der forfalder indenfor 1 år	-175.462	-172.291
	Basisværdi SWAP	2.667.810	8.382.753
	Langfristet gæld i alt	18.910.532	24.800.938
	Kortfristet gæld		
	Andel af langfristet gæld	175.462	172.291
	Mellemregning handler	0	0
	Skyldige omkostninger	36.661	32.067
	Kortfristet gæld i alt	212.123	204.358
	Gældforpligtigelser i alt	19.122.655	25.005.296
	PASSIVER I ALT	26.307.620	26.175.808
3	Hæftelser		
4	Andelsværdier		
5	Forsikringsforhold		
6	Sikkerhedsstillelse		
7	Garantiforpligtigelser		
8	Nøgleoplysninger		

Noter

		2022	2021
1	Ejendommen		
	Anskaffelsværdi primo	24.930.000	24.930.000
	Ejendommen i alt	<u>24.930.000</u>	<u>24.930.000</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering Pr. 1 oktober 2020 udgør kr. 22.800.000. Heraf grundværdi kr. 1.827.700
Ejendommens samlede beboelsesareal udgør 1.440 kvm, fordelt på 18 andelsboliger.

Der er foretaget energimærkning i 2016.
Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2015

2	Prioritetsgæld		
	Nykredit Primo	16.590.476	16.759.654
	Årets afgang, refinansiering	0	0
	Årets tilgang, refinansiering	0	0
	Årets afdrag	-172.291	-169.178
	Prioritetsgæld i alt	<u>16.418.184</u>	<u>16.590.476</u>

Prioritetsgælden fordeler sig således:

	Tilpasnings lån	Variabel Obl. lån	Variabel Obl. lån
Hovedstol	6.000.000	5.674.000	6.038.000
Pantebrevsrestgæld ultimo	4.706.185	5.674.000	6.038.000
Kursværdi	4.706.386	5.691.022	6.041.743
Rentetilpasning	Ja	Variabel	Variabel
Afdrag	Ja	Nej	Nej
Restløbetid	22 år	15 3/4 år	17 1/4 år

Der er indgået aftale om renteswap med Nykredit Bank på kr. 11.733.000, der bevirker at renten ikke kan overstige 5% p.a. Aftalen udløber den 30. september 2038.

Basisværdien på renteswapen udgør pr. 31/12 2022 kr. -2.667.810, værdien er en forpligtigelse ved indfrielse pr. 31/12 2022, værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

3	Hæftelser
	Der er tinglyst pantebrev pr. 31/12-2022 i ejendommen på kr. 17.712.000 overfor Nykredit Realkredit A/S, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12-2022 kr. 16.242.722.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

Noter

4 **Andelsværdier**

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2a, ejendommens anskaffelsespris, samt vedtægternes § 14.

Basisværdien af renteswap indgår i beregning af andelens værdi ved opgørelse efter § 5 stk. 2b og 2c efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Basisværdien opgøres hver måned, og såfremt der fremkommer væsentlige ændringer i basisværdien, reguleres andelens værdi herefter ved salg.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ligeligt mellem de 18 andele.

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2022	488.009
Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 24. marts 2022	478.536

5 **Forsikringsforhold**

Andelsforeningen har, tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.253.622.

6 **Sikkerhedsstillelser**

Ingen.

7 **Garantiforpligtigelser**

Foreningen har ikke påtaget sig garantiforpligtigelser.

Noter

8 Nøgleoplysninger

I bilag 1 til Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	18	1.440
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	5	114
B6	I alt	23	1.554

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige 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 stiftelses år	2004
D2	Ejendommens opførelses år	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaver for mere, end deres indskud?	X
E2	Der er pr. 31/12 2022 ingen hæftelser udover tinglyst prioritetsgæld jf. note 2	

Noter

	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		Nej
	Kr.		Gns.kr.pr.m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.930.000	16.042
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.068.610	687
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	Boligafgift 945
H2	Erhvervslejeindtægter 0
H3	Boliglejeindtægter 0

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2 (sidste 3 år)	207	198	208

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi 6.100
K2	Gæld-omsætningsaktiver 12.323
K3	Teknisk andelsværdi 18.423

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	60	70	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	60	70	57

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	23%
---	--	-----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	115	117	119

Opgørelse af andelskronens værdi

Ifølge Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede værdi ifølge ovenstående lovs §5.

Opgørelse efter §5 stk. 2 litra a

Andelens værdi pr. 31. december 2022 opgøres med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris og pantebrevsrestgælden.

Foreningens samlede egenkapital fordelt på andele

Egenkapital		6.116.355
Markedsværdi Swap		2.667.809
		<u>8.784.164</u>
Fordelt på 18 lige store andele		<u>488.009</u>

Opgørelse efter §5 stk. 2 litra c

Andelenes værdi pr. 31. december 2022 opgøres med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi og prioritetsgælden til skattemæssig kursværdi.

Egenkapital pr. 31. december 2022		6.116.355
Senest ansatte ejendomsværdi	22.800.000	
Anskaffelsespris ifølge årsregnskab	<u>-24.930.000</u>	-2.130.000
Restgæld til kursværdi	-16.439.451	
Restgæld ifølge årsregnskab	<u>16.418.184</u>	<u>-21.267</u>
I alt		<u>3.965.088</u>
Fordelt på 18 lige store andele		<u>220.283</u>

PENNEO

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

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

Niels Fauerskov

Kasserer

Serienummer: 16966e45-39fd-459b-bd80-8f3215905308

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-03-02 17:30:31 UTC



Pia Cramon Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f0d4c8da-b8e8-414d-b90d-d4d1f2c4a44e

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-03-02 19:03:40 UTC



Hanne Mygind

Bestyrelsesformand

Serienummer: adf93885-a972-4418-b85e-7ee83aa2eb81

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-03-03 08:03:25 UTC



Jeanette Møller Vetlov

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:48904420

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-04 09:40:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1UY5Q-0X6QM-JEXWX-05PXG-H3L56-P4NNZ

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>