

BOLIGFORENINGEN KÆRVANG-HUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Boligforeningen Kærvang-hus c/o Azets ApS Lyskær 3C, 2. 2730 Herlev Telefon: 96 16 18 80 E-mail: BestyrelsenKaervang@hotmail.com CVR-nr.: 22 09 45 13 Stiftet: 31. marts 1970 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Jøns, formand Natalie Alisa Spaabæk Balti Kristian Schou-Pedersen Maria Gade Jensen Jeppe Møller Jacobi
Administrator	Azets ATB ApS Lyskær 3CD 2730 Herlev
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Boligforeningen Kærvang-hus.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. september 2023

Bestyrelse:

Søren Jøns
Formand

Natalie Alisa Spaabæk Balti

Kristian Schou-Pedersen

Maria Gade Jensen

Jeppe Møller Jacobi

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Boligforeningen Kærvang-hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligforeningen Kærvang-hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Hirtshals, den 28. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28666

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligforeningen Kærvang-hus for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

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 handler mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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 omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 17, 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 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 5.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, 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 revision</i>	
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....	1	1.685.228	1.612.900	1.611.383
Øvrige indtægter.....	2	203.252	195.500	299.623
INDTÆGTER.....		1.888.480	1.808.400	1.911.006
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-296.271	-305.000	-303.191
Forbrugsafgifter.....	4	-550.425	-575.000	-501.412
Renholdelse.....	5	-78.099	-162.500	-151.298
Fælles drift.....	6	-167.354	-81.950	-107.748
Vedligeholdelse løbende.....	7	-213.565	-667.500	-547.495
Administrationsomkostninger.....	8	-199.913	-187.300	-213.557
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	-13.173	-30.000	-26.899
OMKOSTNINGER.....		-1.518.800	-2.009.250	-1.851.600
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		369.680	-200.850	59.406
Andre finansielle omkostninger.....	10	-81.582	-30.000	-31.305
ÅRETS RESULTAT.....		288.098	-230.850	28.101
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		288.098	-230.850	28.101
DISPONERET I ALT.....		288.098	-230.850	28.101
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		288.098	-230.850	28.101
Afdrag på prioritetsgæld.....		-150.430	-210.000	-208.660
LIKVIDITETSRESULTAT.....		137.668	-440.850	-180.559

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		83.550.000	82.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	11	83.550.000	82.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		83.550.000	82.700.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....	12	61.272	0
Andre tilgodehavender.....		31	33.571
Periodeafgrænsningsposter.....		37.872	0
Tilgodehavender.....		99.175	33.571
Likvide beholdninger.....	13	623.566	717.894
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		722.741	751.465
AKTIVER.....		84.272.741	83.451.465
PASSIVER			
Andelsindskud.....		68.000	68.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		67.791.770	66.941.770
Overført resultat.....		11.471.074	11.182.976
EGENKAPITAL.....		79.330.844	78.192.746
Prioritetsgæld.....	14	4.595.732	4.704.820
Langfristede gældsforpligtelser.....		4.595.732	4.704.820
Prioritetsgæld.....	14	168.000	209.340
Anden gæld.....	15	120.476	295.766
Forbrugsregnskaber.....		57.689	48.793
Kortfristede gældsforpligtelser.....		346.165	553.899
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.941.897	5.258.719
PASSIVER.....		84.272.741	83.451.465
Eventualposter mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	68.000	68.000
	68.000	68.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	66.941.770	63.841.770
Årets tilgang.....	850.000	3.100.000
	67.791.770	66.941.770
Overført resultat mv.		
Primo.....	11.182.976	11.154.875
Rest af årets resultat.....	288.098	28.101
	11.471.074	11.182.976
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	79.330.844	78.192.746
EGENKAPITAL.....	79.330.844	78.192.746

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift/fællesudgifter.....	1.581.368	1.507.900	1.507.711	
Indbetalt til internet.....	103.860	105.000	103.672	
	1.685.228	1.612.900	1.611.383	
Øvrige indtægter				2
Handelsgebyrer.....	51.000	65.000	80.000	
Gebyrer.....	3.300	0	1.500	
Trappevask.....	78.952	60.000	78.984	
Havedage.....	70.000	70.500	49.500	
Andre indtægter.....	0	0	89.639	
	203.252	195.500	299.623	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	232.359	235.000	233.260	
Forsikringer.....	63.912	70.000	69.931	
	296.271	305.000	303.191	
Forbrugsafgifter				4
Fællesbelysning.....	15.746	25.000	16.258	
Vand/kloak.....	201.097	200.000	195.753	
Renovation.....	208.702	195.000	186.813	
Internet.....	106.150	155.000	102.588	
Gas.....	8.628	0	0	
Elevator.....	6.304	0	0	
Varme.....	3.798	0	0	
	550.425	575.000	501.412	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	0	65.000	56.279	
Trappevask.....	78.797	80.000	80.669	
Vinduespolering.....	0	17.500	14.350	
Øvrig renholdelse.....	-698	0	0	
	78.099	162.500	151.298	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022	Budget 2022	Regnskab 2021	Note
	kr.	kr.	kr.	
Fælles drift				6
Løn, ejendomsfunktionær.....	167.211	205.000	226.657	
ATP/AM-bidrag.....	0	1.200	1.704	
Porto.....	143	0	0	
Bluegarden løngebyr.....	0	750	611	
Aktivitetsløn.....	0	-125.000	-121.224	
	167.354	81.950	107.748	
Vedligeholdelse løbende				7
VVS.....	14.641	15.000	10.754	
Murer.....	0	20.000	294	
Tømrer og snedker.....	8.985	10.000	5.771	
Elektriker.....	7.082	20.000	16.010	
Maler.....	0	20.000	0	
Døre og låse.....	-958	25.000	22.048	
Fællesarealer.....	0	15.000	15.407	
Snerydning og saltning.....	0	15.000	14.051	
Andre renoveringsprojekter.....	0	500.000	0	
Havedage.....	-782	7.500	6.072	
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale.....	0	0	3.685	
Småanskaffelser.....	0	20.000	5.670	
Vedligehold i øvrigt.....	184.597	0	14.362	
Regnvandsafledning og flisebelægning.....	0	0	218.788	
Vandinstallationer.....	0	0	150.857	
Ny administration.....	0	0	31.346	
Energimærke.....	0	0	32.380	
	213.565	667.500	547.495	
Administrationsomkostninger				8
Fordelingsregnskaber.....	18.125	25.000	24.920	
EDB-udgifter / software.....	2.132	10.800	3.748	
Handelsværdiurdering.....	15.000	15.000	14.375	
Administration.....	91.174	105.000	100.196	
Revision.....	15.000	15.000	15.200	
Regnskabsassistance.....	30.000	0	40.000	
Kontingenter/Abonnementer.....	4.416	15.000	15.144	
Porto/gebyrer/stempel.....	7.924	0	0	
Telefonudgifter.....	0	1.500	-26	
Hensat til tab på tilgodehavender.....	12.090	0	0	
Diverse omkostninger.....	4.052	0	0	
	199.913	187.300	213.557	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
Øvrige foreningsomkostninger				9
Bestyrelsesgodtgørelse.....	0	7.500	7.160	
Kontorhold, gebyrer.....	0	2.000	1.880	
Generalforsamling, møder og arrangementer....	13.173	3.000	302	
Gaver og blomster.....	0	5.000	3.119	
Nets-gebyr.....	0	12.500	14.438	
	13.173	30.000	26.899	
Andre finansielle omkostninger				10
Kassekredit.....	7.749	15.000	15.396	
Kreditorer.....	153	0	102	
Prioritetsrenter.....	73.573	15.000	15.340	
Diverse renteomkostninger.....	107	0	467	
	81.582	30.000	31.305	
Materielle anlægsaktiver				11
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....			15.758.230	
Kostpris 31. december 2022.....			15.758.230	
Opskrivninger 1. januar 2022.....			66.941.770	
Årets opskrivninger			850.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....			67.791.770	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			83.550.000	
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 38.500.000 kr.				
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 15.758.230 kr.				
		2022 kr.	2021 kr.	
Tilgodehavende boligafgift og leje				12
Tilgodehavende fra andelshavere.....		61.272	0	
Tilgodehavender fra tidl. perioder.....		52.090	0	
Hensættelse til tab.....		-52.090	0	
		61.272	0	

NOTER

					2022 kr.	2021 kr.	Note
Likvide beholdninger							
Handelsbanken Drift 0896 0001 0395 42.....					391.841	537.986	13
Handelsbanken Salg 0896 0001 0395 34.....					231.725	179.908	
					623.566	717.894	
Prioritetsgæld							
	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	14
Prioritetsgæld.....	4.914.160	150.427	0	73.573	4.763.732	4.763.732	
	4.914.160	150.427	0	73.573	4.763.732	4.763.732	
					2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					168.000	209.340	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					4.595.732	4.704.820	
					4.763.732	4.914.160	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					3.921.500	3.857.200	
Handelsbanken opr. 6.000.000, F3-banklån, rente var 0,30 % p.a. frem til 30. juni 2022, herefter 2,7 % p.a frem til 30. juni 2025. Fast kvartalsvis ydelse på kr. 56.000 frem til 30. juni 2025.							
Anden gæld							
Diverse omkostningskreditorer.....					21.712	184.090	15
A-skat og AM-bidrag.....					53.623	54.915	
ATP og sociale udgifter.....					0	1.704	
Skattekonto.....					64	57	
Skyldig revision.....					45.000	55.000	
Skyldige renter.....					77	0	
					120.476	295.766	
Eventualposter mv.							
Eventualforpligtelser							
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.							
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst pantebrev på 6 mio. kr.							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

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	84	5.734	5.734
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	84	5.734	5.734

	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	1927
D2	Ejendommens opførelsesår	1927/1997/2006

	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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.550.000		14.571
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

	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	276
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)	-102	5	50

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.835
K2 Gæld - omsætningsaktiver	736
K3 Teknisk andelsværdi	14.571

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	157	95	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	157	95	37

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
--	------

	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)	36	36	26

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør 79.330.844 kr.

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 11).....	15.758.230
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	83.550.000
3. Kontantejendomsværdi.....	38.500.000

Ejendommen blev den 2. marts 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg til en kontant handelspris på 83.550.000 kr. pr. 31. december 2022.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2022.....		79.330.844
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	83.550.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>83.550.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	4.763.732	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>4.763.732</u>	0
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		79.330.844

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge BBR i følgende brøk:

$$\frac{79.330.844}{5.734} \times \text{areal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 13.835,1664, svarende til 13.835,17 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 11,86 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 13.835,1664, svarende til 13.835,17 pr. m².

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.”

Maria Gade Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6fcd717b-fe52-4bfd-858d-a8ddef032782

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-11-06 07:57:12 UTC



Kristian Ole Schou-Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 22fb9648-fb33-45ba-85c3-edbb30cccb2e

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-11-06 10:06:03 UTC



Natalie Alisa Spaabæk Baliti

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 34e7a1ea-1e76-402e-aaaa-2304fd69a4ae

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-11-08 09:14:24 UTC



Søren Jøns

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 310f76c2-19d8-452f-b2b3-77185bd38379

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-11-08 09:17:20 UTC



Jeppe Jacobi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b0dca9e0-3d67-4abf-9777-91f7c8dc9390

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-11-12 10:44:56 UTC



Per Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c2a93039-1a00-400b-ae53-7c3d5b8ada15

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-11-13 14:30:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y5VZC-7CZKU-C8GXB-1K62S-CLCSQ-KZZ7M

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**