

**A/B ARRESØPARKEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Arresøparken Troldebakken 1-44 3300 Frederiksværk  Ejendomme: Matr.nr. 6bt, Vinderød By, Vinderød  CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 4. marts 2004 Hjemsted: Frederiksværk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Georg Miksa, formand Gert Schneider Karsten Nielsen
<b>Administrator</b>	VQ Advokater Carlsbergvej 32 3400 Hillerød
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/B Arresøparken.

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.

Frederiksværk, den 10. februar 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Georg Miksa  
Formand

\_\_\_\_\_  
Gert Schneider

\_\_\_\_\_  
Karsten Nielsen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Arresøparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Hillerød, den 10. februar 2023

Administrator:

\_\_\_\_\_  
VQ Advokater

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i A/B Arresøparken*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken 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

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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 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:

## 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.

### 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 revision 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 revisionen 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.

København, den 10. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35452

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Arresøparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>			
Andelsboliger.....	28	3.006			
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	149			
	<b>29</b>	<b>3.155</b>			
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		12.162			
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	22.289	21.236			
Anskaffelsessum (kostpris).....	17.030	16.226			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	12.454	11.865			
Foreslået andelsværdi.....	9.155	8.723			
Reserver uden for andelsværdi.....	1.774	1.690			
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>			
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		754			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		7 %			
Øvrige omkostninger.....		12 %			
Finansielle poster, netto.....		67 %			
Afdrag.....		14 %			
		<b>100 %</b>			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		91 %			
Udvikling i hovedtal	2022	2021	2020	2019	2018
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018 = index 100).....	88	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		2,4200	2,1000	2,1000	2,0943

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1-44, 3300 Frederiksværk.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af låneomkostninger og kurstab på 1.497 tkr. i forbindelse med låneomlægning. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

### 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 A/B Arresøparken 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, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel 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.

Indtægter fra gæsteværelser/fælleshus, ventelistegebyrer og lignende 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, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### 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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### 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, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andelskroneopgørelse

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 revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		2.268.000	2.268.000	2.419.200
Øvrige indtægter.....	1	234.694	227.100	221.875
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>2.502.694</b>	<b>2.495.100</b>	<b>2.641.075</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-221.878	-222.200	-220.555
Forbrugsafgifter.....	3	-87.748	-86.300	-143.609
Renholdelse.....	4	-15.730	-34.500	-40.393
Vedligeholdelse løbende.....	5	-260.758	-377.000	-95.064
Administrationsomkostninger.....	6	-107.406	-99.000	-96.916
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-693.520</b>	<b>-819.000</b>	<b>-596.537</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.809.174</b>	<b>1.676.100</b>	<b>2.044.538</b>
Andre finansielle omkostninger.....	7	-2.494.229	-944.300	-1.454.793
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-685.055</b>	<b>731.800</b>	<b>589.745</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Anvendt vedligeholdelse.....		0	0	-95.064
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		201.600	201.600	201.600
Overført restandel af årets resultat.....		-886.655	530.200	483.209
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-685.055</b>	<b>731.800</b>	<b>589.745</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-685.055	731.800	589.745
Låneomkostninger og kurstab.....		1.496.750	0	0
Afdrag på prioritetsgæld.....		-511.016	-399.200	-454.762
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>300.679</b>	<b>332.600</b>	<b>134.983</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		51.192.709	51.192.709
Materielle anlægsaktiver.....	8	51.192.709	51.192.709
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>51.192.709</b>	<b>51.192.709</b>
Andre tilgodehavender.....		7.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.489	5.331
Tilgodehavender.....		13.489	5.331
Likvide beholdninger.....		470.131	530.119
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>483.620</b>	<b>535.450</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>51.676.329</b>	<b>51.728.159</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelsindskud.....		8.411.800	8.411.800
Belvedere.....		2.368.200	2.368.200
Overført resultat.....		-2.355.226	2.001.724
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>8.424.774</b>	<b>12.781.724</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		4.772.347	1.271.259
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		560.332	358.732
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		5.332.679	1.629.991
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>5.332.679</b>	<b>1.629.991</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.757.453</b>	<b>14.411.715</b>
Prioritetsgæld.....	9	37.330.232	35.600.078
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>37.330.232</b>	<b>35.600.078</b>
Prioritetsgæld.....	9	541.174	454.741
Renteswap.....	10	0	1.222.381
Forudmodtaget boligafgift mv.....		17.470	0
Anden gæld.....	11	30.000	39.244
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>588.644</b>	<b>1.716.366</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>37.918.876</b>	<b>37.316.444</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>51.676.329</b>	<b>51.728.159</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	8.411.800	8.411.800
Belvedere.....	2.368.200	2.368.200
	<b>10.780.000</b>	<b>10.780.000</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	2.001.722	271.012
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	30.795	1.259.572
Overførsel til/fra andre poster.....	-3.501.088	-12.069
Rest af årets resultat.....	-886.655	483.209
	<b>-2.355.226</b>	<b>2.001.724</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>8.424.774</b>	<b>12.781.724</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	1.271.259	1.259.190
Overførsel til/fra andre poster.....	3.501.088	12.069
	<b>4.772.347</b>	<b>1.271.259</b>
<b>Hensat til fremtidig vedligeholdelse</b>		
Primo.....	358.732	252.196
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	201.600
Anvendt vedligeholdelse.....	0	-95.064
	<b>560.332</b>	<b>358.732</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>5.332.679</b>	<b>1.629.991</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>5.332.679</b>	<b>1.629.991</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>13.757.453</b>	<b>14.411.715</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>1</b>
Ventelistegebyrer.....	5.800	3.000	4.200	
Leje af beboerrum.....	10.275	9.000	9.075	
Andre indtægter.....	17.019	13.500	7.000	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	201.600	201.600	
	<b>234.694</b>	<b>227.100</b>	<b>221.875</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	181.589	182.000	181.589	
Forsikringer.....	40.289	40.200	38.966	
	<b>221.878</b>	<b>222.200</b>	<b>220.555</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	9.439	9.000	5.913	
Vandforbrug.....	2.736	2.600	1.687	
Renovation.....	67.904	67.200	130.413	
Fjernvarme.....	7.669	7.500	5.596	
	<b>87.748</b>	<b>86.300</b>	<b>143.609</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Snerydning, grus og saltning.....	13.200	30.000	36.675	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	2.530	4.500	3.718	
	<b>15.730</b>	<b>34.500</b>	<b>40.393</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>				<b>5</b>
Blikkenslager.....	0	0	2.125	
Murer.....	0	0	39.000	
Tømrer og snedker.....	21.993	66.000	0	
Elektriker.....	4.723	10.000	4.497	
Maler.....	117.856	79.000	0	
Varmeanlæg.....	9.115	19.000	693	
Fugearbejde døre/vinduer/brusekabine.....	1.125	40.000	8.094	
Særlig vedligeholdelse/vedligeholdelsesplan....	54.071	57.300	9.171	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	15.000	0	
Eftersyn og reparation af kloak.....	10.609	10.700	10.609	
Diverse vedligeholdelse.....	41.266	80.000	20.875	
	<b>260.758</b>	<b>377.000</b>	<b>95.064</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Regnskab 2021</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>6</b>
Administration.....	45.034	45.000	44.152	
Revision.....	19.000	19.000	19.000	
Advokat.....	5.000	5.000	0	
Anden rådgivning.....	0	0	4.510	
Kontingent, ABF.....	6.690	6.000	6.676	
Kontorartikler mv.....	866	1.000	1.338	
Porto/gebyrer/stempel.....	17.417	9.000	8.467	
Telefon og internet.....	4.000	5.000	5.000	
Generalforsamling.....	5.792	3.000	3.138	
Fester.....	1.300	3.000	3.444	
Kursusomkostninger.....	1.057	3.000	1.128	
Diverse omkostninger.....	1.250	0	63	
	<b>107.406</b>	<b>99.000</b>	<b>96.916</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	3.521	4.000	3.765	
Prioritetsrenter.....	969.129	940.300	235.934	
Betaling vedrørende renteswap.....	24.829	0	1.215.094	
Låneomkostninger og kurstab.....	1.496.750	0	0	
	<b>2.494.229</b>	<b>944.300</b>	<b>1.454.793</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>8</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....			51.192.709	
Kostpris 31. december 2022.....			<b>51.192.709</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>			<b>51.192.709</b>	



## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>9</b>

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt .....	26.392.000	0	36.538	0	0
Nykredit, var. rt .....	4.010.577	46.659	6.758	0	0
Nykredit, var. rt .....	5.652.242	65.763	9.524	0	0
Nykredit, kontantlån.....	0	216.564	163.323	7.053.436	6.227.227
Nykredit, obligationslån.....	0	0	477.462	20.000.000	16.484.000
Nykredit, kontantlån.....	0	182.030	275.524	10.817.970	9.502.844
	<b>36.054.819</b>	<b>511.016</b>	<b>969.129</b>	<b>37.871.406</b>	<b>32.214.071</b>
				<b>2022</b>	<b>2021</b>
				kr.	kr.

## Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	541.174	454.741
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	37.330.232	35.600.078
	<b>37.871.406</b>	<b>36.054.819</b>

**Informationer om indregnede lån**

Lån nr. 1 er indfriet i året.

Lån nr. 2 er indfriet i året.

Lån nr. 3 er indfriet i året.

Lån nr. 4 med en hovedstol på kr. 7.270.000 er et kontantlån med en restløbetid på 19,25 år med en fast rente på 2,3428%.

Lån nr. 5 med en hovedstol på kr. 20.000.000 er et obligationslån med en restløbetid på 29,25 år med en fast rente på 2,5000%.

Lån nr. 6 med en hovedstol på kr. 11.000.000 er et kontantlån med en restløbetid på 29,25 år med en fast rente på 2,6744%

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Renteswap</b>		
Renteswap Nykredit.....	0	1.222.381
	<b>0</b>	<b>1.222.381</b>

## Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	0	1.222.381
	<b>0</b>	<b>1.222.381</b>

**Informationer om renteswap**

Renteswappen er indfriet i året.

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>11</b>
Skyldig revision.....	19.000	19.000	
Snerydning.....	7.250	12.170	
Diverse omkostningskreditorer.....	3.750	8.074	
	<b>30.000</b>	<b>39.244</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>12</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.871 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 51.193 tkr.			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

13

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020	
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	28	3.006	3.157	3.157
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	149	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>29</b>	<b>3.155</b>	<b>3.157</b>	<b>3.157</b>

	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	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	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"/>
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000		21.236
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.332.679		1.690
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	704
H2	0
H3	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	166	187	-228

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	9.155
K2	12.454
K3	21.609

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	65	30	83
M2	0	0	0
M3	65	30	83

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	145	110	103

## 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. 8.424.774.

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 8).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	67.000.000

Ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 er på kr. 67.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor vurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....	8.424.774
Belvedere.....	-2.368.200
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	67.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>51.192.709</u>
	15.807.291
Bogført værdi prioritetsgæld.....	37.871.406
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>32.214.071</u>
	5.657.335
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....	<b>27.521.200</b>

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:

$$\frac{27.521.200}{10.780.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 2,5530, svarende til 982.900 kr.

## Anna Salgaard Stougaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Anna Stougaard  
Administrator  
ID: 62504064  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2023 kl.: 11:56:22  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Georg Miksa

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
George Miksa  
Bestyrelsesformand  
ID: 9cefcd65-9512-483e-aac8-fd1ee23a778b  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2023 kl.: 10:08:56  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Gert Schneider

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Gert Lyng Schneider  
Bestyrelsesmedlem  
ID: b9fee8f1-40e3-4660-8c6e-dae5d9a92d  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2023 kl.: 09:01:16  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Karsten Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karsten Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 0a0e7435-3700-4c80-826f-c8406b60484f  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2023 kl.: 12:01:46  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Lisbet Kindvig

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Lisbet Kindvig  
Revisor  
ID: 31763782  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2023 kl.: 10:23:08  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Michael Jacobsen  
Dirigent  
ID: 53751884  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2023 kl.: 10:29:23  
Underskrevet med NemID

NEM ID