

# Andelsboligforeningen Lupinen

Lupinvej 99, 8600 Silkeborg

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

9/5-2023



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lupinen  
Lupinvej 99  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 99 78 10  
Etableret: 11. september 2003  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 8.717.000  
Andelshavere: 23

### Ejendommen

Matrikelnr: 628 Silkeborg Markjorder

### Bestyrelse

Ole Papsø, Formand  
Anni Bisgaard, Bestyrelsesmedlem  
John Andersen, Bestyrelsesmedlem  
Egon Sørensen, Bestyrelsesmedlem  
Anna Andersen, Bestyrelsesmedlem

### Administrator

Njord Law Firm  
Godthåbsvej 4  
8600 Silkeborg

### Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Stagehøjvej 22  
8600 Silkeborg

### Bankforbindelse

Nordea Bank, Vestergade 13, 8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Lupinen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

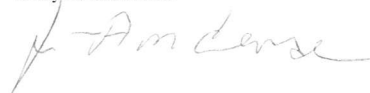
Silkeborg, den 31. marts 2023

### Bestyrelsen

  
Ole Papsø  
Formand

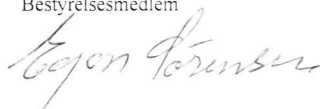
  
Anni Bisgaard  
Bestyrelsesmedlem

John Andersen  
Bestyrelsesmedlem



Egon Sørensen  
Bestyrelsesmedlem

Anna Andersen  
Bestyrelsesmedlem





## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lupinen**

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lupinen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter."

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### **Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet**

Andelsboligforeningen Lupinen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 31. marts 2023

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted  
Registreret revisor  
mne34266

## **Ledelsesberetning**

---

### **Generelt**

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 628 Silkeborg Markjorder, beliggende Lupinvej 99, 8600 Silkeborg.

### **Økonomisk udvikling**

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommen er vurderet til anskaffelssum, der henvises til note 3.

### **Resultatdisponering**

Årets resultat udgør kr. 385.833, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 7.

### **Den forventede udvikling**

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2023.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lupinen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter.

### **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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## **Balancen**



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

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

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

"Overført resultat mv." 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 kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2023 (ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	1.337.160	1.337.256	1.337.256
Indtægter, andre	455.400	552.000	455.400
Øvrige indtægter	27.600	27.600	27.600
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.820.160</b>	<b>1.916.856</b>	<b>1.820.256</b>
Ejendomsskat	-138.633	-140.000	-138.633
Fælles - ejerforeningen	-87.261	-95.000	-71.574
Renovation og renholdelse	-102.292	-98.000	-79.441
Udendørs lys og udenomsarealer	-77.512	-91.000	-34.871
1 Administrationsomkostninger	-80.416	-85.000	-69.636
Elevator omkostninger	-46.451	-5.000	-5.714
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-532.565</b>	<b>-514.000</b>	<b>-399.869</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.287.595</b>	<b>1.402.856</b>	<b>1.420.387</b>
2 Finansielle omkostninger	-643.162	-1.080.000	-568.926
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-643.162</b>	<b>-1.080.000</b>	<b>-568.926</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>644.433</b>	<b>322.856</b>	<b>851.461</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>644.433</b>	<b>322.856</b>	<b>851.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	100.000	0	100.000
Ekstraordinært henlæggelse vedligeholdelse	0	0	100.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	285.833	94.256	-195.928
<b>Disponeret i alt</b>	<b>385.833</b>	<b>94.256</b>	<b>4.072</b>
Årets resultat	644.433	322.856	851.461
Betalte prioritetsafdrag	-258.600	-270.000	-847.389
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>385.833</b>	<b>52.856</b>	<b>4.072</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
Note		2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Ejendom	37.442.195	37.442.195
	Materielle anlægsaktiver i alt	37.442.195	37.442.195
	Tilgodehavender (Markedsværdi)	663.747	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.105.942</b>	<b>37.442.195</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	5.927	30.724
4	Tilgodehavender	4.495	3.305
	Periodeafgrænsningsposter	4.422	4.318
	Tilgodehavender i alt	14.844	38.347
	Likvide beholdninger	2.108.986	1.760.237
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.123.830</b>	<b>1.798.584</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.229.772</b>	<b>39.240.779</b>

## Balance 31. december

---

Passiver		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	8.717.000	8.717.000
Overført resultat m.v.	3.507.784	-2.321.029
Egenkapital før andre reserver	12.224.784	6.395.971
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	504.882	448.776
Andre reserver	504.882	448.776
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.729.666</b>	<b>6.844.747</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	27.195.533	32.064.767
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.195.533	32.064.767
Kortfristet del af langfristet gæld	260.000	270.000
Forudbetalt leje	30.886	20.345
Varmeregnskab	6.187	33.420
6 Anden gæld	7.500	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	304.573	331.265
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.500.106</b>	<b>32.396.032</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>40.229.772</b>	<b>39.240.779</b>
7 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
8 Nøgleoplysninger		
9 Beregning af andelsværdi		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	8.717.000	8.717.000
	<u>8.717.000</u>	<u>8.717.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	2.299.604	1.654.110
Årets afdrag	258.600	847.389
Markedsværdi, finansielle aftaler, primo	-4.620.634	-6.385.122
Årets ændring af finansielle aftaler	5.284.381	1.764.488
Kurstab og låneomkostninger	0	-5.966
Restandel af årets resultat	285.833	-195.928
	<u>3.507.784</u>	<u>-2.321.029</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>12.224.784</u></b>	<b><u>6.395.971</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	448.777	324.565
Diverse	-43.895	-6.096
Reserveret i året	100.000	200.000
Overført fra overført resultat	0	-3.763
Diverse el-arbejde	0	-16.992
Diverse VVS-arbejde	0	-8.025
Tagterrasse	0	-24.806
Elevator	0	-13.937
Døranlæg	0	-2.170
	<u>504.882</u>	<u>448.776</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>504.882</u></b>	<b><u>448.776</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>504.882</u></b>	<b><u>448.776</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.729.666</u></b>	<b><u>6.844.747</u></b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	39.800	39.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.325	12.935
Møder, porto, kontor m.v.	20.800	11.751
ABF-kontingent	5.792	5.750
Fællessal	699	200
	<u>80.416</u>	<u>69.636</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	202.711	118.207
Betaling vedrørende renteforsikring	440.451	450.719
	<u>643.162</u>	<u>568.926</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Ejendom</u>
		37.442.195
Kostpris 1. januar		<u>37.442.195</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<b>37.442.195</b>
		<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>		<b>0</b>
		<u>37.442.195</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>37.442.195</b>
		<u>24.300.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022		<u>24.300.000</u>
<b>4. Tilgodehavender</b>		
Udendørslamper ved forretningerne	4.495	3.305
	<u>4.495</u>	<u>3.305</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nordea Kredit, uden afdrag	20.000.000	20.000.000
Nordea Kredit, med afdrag	7.455.533	7.714.133
Markedsværdi, finansielle aftaler	0	4.620.634
Pantebrevsrestgæld	<u>27.455.533</u>	<u>32.334.767</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>27.455.533</u></b>	<b><u>32.334.767</u></b>
 <b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	260.000	270.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>27.195.533</u>	<u>32.064.767</u>
	<b><u>27.455.533</u></b>	<b><u>32.334.767</u></b>
 <b>6. Anden gæld</b>		
Afsat revisorhonorar	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	<b><u>7.500</u></b>	<b><u>7.500</u></b>



## Noter

---

### 7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.455 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 37.442 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Finansielle kontrakter m.v.:

Det kan oplyses, at værdien af foreningens renteforsikring-aftaler pr. 31. december 2022 er positiv med kr. 663.747. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at renteforsikring-aftalerne skal fortsætte til udløb, hvor værdierne bliver kr. 0. Renteforsikring-aftalerne har udløb henholdsvis den 30. december 2030 og den 29. juni 2035.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af renteforsikringen ændres løbende.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020.

## Noter

### 8. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lupinen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.366	2.366	23	2.366
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.366	2.366	23	2.366

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.442.195	15.825	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	504.882	213	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	149.388 * 12 /	2.366	758
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.366	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.366	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	117	360	272

## Noter

### 8. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
Forklaring på udregning af K1:	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
<b>Felt nr.</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1 Andelsværdi	4.886
K2 + (Gæld - omsætningsaktiver)	10.725
K3 Teknisk andelsværdi	15.611

	<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
Forklaring på udregning:	m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
	År 2020	År 2021	År 2022
Felt nr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	0	0	0

**Forklaring på udregning:**  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.	%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27

	<u>Årets afdrag</u>		
Forklaring på udregning:	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
	År 2020	År 2021	År 2022
Felt nr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	358	109

## Noter

---

### 9. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	12.224.784
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteforsikring	<u>-663.747</u>
	<b><u>11.561.037</u></b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>8.717.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>1,3263</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 2022)	<b><u>1,26</u></b>

## Noter

---

### 9. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1.1	1	396.000	396.000	525.200	525.200
1.2	1	361.000	361.000	478.781	478.781
1.3	1	361.000	361.000	478.781	478.781
1.4	1	396.000	396.000	525.200	525.200
1.5	1	396.000	396.000	525.200	525.200
1.6	1	396.000	396.000	525.200	525.200
1.7	1	321.000	321.000	425.731	425.731
1.8	1	321.000	321.000	425.731	425.731
1.9	1	321.000	321.000	425.731	425.731
2.1	1	396.000	396.000	525.200	525.200
2.2	1	361.000	361.000	478.781	478.781
2.3	1	361.000	361.000	478.781	478.781
2.4	1	396.000	396.000	525.200	525.200
2.5	1	396.000	396.000	525.200	525.200
2.6	1	396.000	396.000	525.200	525.200
2.7	1	321.000	321.000	425.731	425.731
2.8	1	321.000	321.000	425.731	425.731
2.9	1	321.000	321.000	425.731	425.731
3.1	1	424.000	424.000	562.336	562.336
3.2	1	483.000	483.000	640.585	640.585
3.3	1	464.000	464.000	615.386	615.386
3.4	1	438.000	438.000	580.903	580.903
3.5	1	370.000	370.000	490.717	490.717
	<b>23</b>	<b>8.717.000</b>	<b>8.717.000</b>	<b>11.561.037</b>	<b>11.561.037</b>