

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Andelsboligforeningen Smedhøj III

CVR-nr. 30 65 67 68

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalfor-
samling den /

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: V6DOA-FOTZ5-XHCCE-IDUBJ-30P2E-XY4ZV

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Noter til årsrapporten	13
Egenkapital	12

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Smedhøj III
c/o Astrid Nedergaard Schou
Erantisvej 85
Horsens

CVR-nr.: 30 65 67 68

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet : 2005

Ejendommene er opført i 2006

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at eje, drive og administrere ejendommene
Erantisvej 47-89, Horsens

Bestyrelse

Astrid Nedergaard Schou, formand
Grethe Kristensen, næstformand
Pia Jensen, sekretær
Poul Hansen
Lena Sund Pedersen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 12-3
1780 København V

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Smedhøj III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. februar 2023

Bestyrelse

Astrid Nedergaard Schou
formand

Grethe Kristensen
næstformand

Pia Jensen
sekretær

Poul Hansen

Lena Sund Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedhøj III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedhøj III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Boards 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningens 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, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 16. februar 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Hanne Tønnesen Godskesen
registreret revisor
MNE-nr. mne7033

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedhøj III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, (ureviderede) budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap) samt låneomkostninger og kurstab ved låneomlægning.

Skat af årets resultat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"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 ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægternes § 30 stk. 3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Aftalen om rentesikring (renteswap) er indfriet i 2022 og i den forbindelse er optaget ny fastforrentet finansiering.

Renteswappen værdiansættes til aftalens 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 særkilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	Realiseret 2022 kr.	Budget (ej revideret) 2022 t.kr.	Realiseret 2021 t.kr.	Budget (ej revideret) 2023 t.kr.
Indtægter					
Boligafgifter		1.505.766	1.506	1.676	1.397
Gebyrer for salg af andele		8.500	0	5	0
Indtægter i alt		1.514.266	1.506	1.681	1.397
Omkostninger					
Ejendomsudgifter	1	(110.681)	(110)	(110)	(113)
Vedligeholdelse	1	(68.075)	(75)	(534)	(50)
Administrationsomkostninger	1	(66.523)	(66)	(20)	(23)
Omkostninger i alt		(245.279)	(251)	(664)	(186)
Resultat før finansielle poster		1.268.987	1.255	1.017	1.211
Finansielle omkostninger	2	(1.651.970)	(2.571)	(1.418)	(751)
Årets resultat		(382.983)	(1.316)	(401)	460
Forslag til resultatdisponering					
Anvendt af henlæggelse til vedligeholdelse		0	0	(460)	0
Betalte prioritetsafdrag		190.305	0	0	257
Opsparet af årets overskud		(573.288)	(1.316)	59	203
		(382.983)	(1.316)	(401)	460

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Ejendommen	3	<u>29.175.000</u>	<u>29.383</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.175.000</u>	<u>29.383</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.175.000</u>	<u>29.383</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.372</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender		<u>4.372</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger	4	<u>336.207</u>	<u>162</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>340.579</u>	<u>168</u>
Aktiver i alt		<u>29.515.579</u>	<u>29.551</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.835.000	5.835
Overført resultat mv.		<u>(6.207.268)</u>	<u>(5.824)</u>
		<u>(372.268)</u>	<u>11</u>
Andre reserver			
Hensættelser til udvendig vedligeholdelse		<u>12.393</u>	<u>12</u>
Andre reserver		<u>12.393</u>	<u>12</u>
Egenkapital			
		<u>(359.875)</u>	<u>23</u>
Prioritetsgæld	5	<u>29.603.285</u>	<u>29.512</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>29.603.285</u>	<u>29.512</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		257.409	0
Forudbetalt boligafgift		6.635	8
Øvrig gæld	6	<u>8.125</u>	<u>8</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>272.169</u>	<u>16</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.875.454</u>	<u>29.528</u>
Passiver i alt		<u>29.515.579</u>	<u>29.551</u>
Eventualforpligtelser	7		
Nøgleoplysninger	8		
Beregning af andelsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsind- skud	Overført resultat mv.	I alt	Hensættel- ser til ud- vendig ved- ligeholdelse	I alt	
Egenkapital 1. januar 2022	5.835.000	(5.824.285)	10.715	12.393	12.393	23.108
Årets resultat	0	(382.983)	(382.983)	0	0	(382.983)
Egenkapital 31. december 2022	5.835.000	(6.207.268)	(372.268)	12.393	12.393	(359.875)

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2022 kr.	Budget (ej revideret) 2022 t.kr.	Realiseret 2021 t.kr.	Budget (ej revideret) 2023 t.kr.
1 Omkostninger				
Ejendomsudgifter				
Ejendomsskat og renovation	139.425	139	139	139
Renovation, betalt af andelshavere	(50.994)	(51)	(49)	(51)
Forsikringer	22.250	22	20	25
Ejendomsudgifter	110.681	110	110	113
Vedligeholdelse				
Udvendig vedligeholdelse	23.075	30	29	23
Fjernvarmetilslutning	0	0	460	0
Kontingent grundejerforening	45.000	45	45	27
Vedligeholdelse	68.075	75	534	50
Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	2.450	5	2	2
Revision og regnskabsmæssig assistance	8.125	8	8	8
Konsulenthonorar (valuar)	42.500	42	0	0
Gebyrer m.v.	847	0	0	0
Kontorartikler	566	1	1	2
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	2.809	2	2	2
Godtgørelse bestyrelse	2.450	2	2	3
Repræsentation	1.037	0	0	0
Kontingent ABF	4.239	4	3	4
Udgifter hjemmeside	1.500	2	2	2
Administrationsomkostninger	66.523	66	20	23
Omkostninger i alt	245.279	251	664	186

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2022 kr.	Budget (ej revideret) 2022 t.kr.	Realiseret 2021 t.kr.	Realiseret (ej revideret) 2023 t.kr.
2 Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter Nykredit og swapafregninger	603.555	1.114	1.416	751
Omkostninger ved låneomlægning	171.658	0	0	0
Kurstab ved låneomlægning	874.576	1.455	0	0
Renter, bank	2.181	2	2	0
	<u>1.651.970</u>	<u>2.571</u>	<u>1.418</u>	<u>751</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendommen</u>
Kostpris 1. januar 2022	29.175.000
Kostpris 31. december 2022	29.175.000
Opskrivning 1. januar 2022	207.613
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	(207.613)
	<u>0</u>
Opskrivning 31. december 2022	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>29.175.000</u>

Værdien af foreningens ejendom ifølge offentlig vurdering udgør kr. 33.000.000.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
4 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117 2196497	12.367	12
Nykredit Bank 8117 2196543	323.840	150
	<u>336.207</u>	<u>162</u>

Noter til årsrapporten

5 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Obligations restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kort- fristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Kursværdi
Nykredit obl. lån, variabel rente		0	34.237	0	0	0	0	0	0
Nykredit, 2% obl. lån	76,40	29	369.589	0	19.639.000	19.639.000	0	19.639.000	15.004.392
Nykredit kontantlån rente 2,13% p.a.	82,57	29	73.728	67.840	3.744.395	3.682.160	91.812	3.590.348	3.091.785
Nykredit, kontantlån, rente 2,03 % p.a.	77,10	29	126.003	122.466	7.020.242	6.539.534	165.597	6.373.936	5.412.606
I alt			603.557	190.306	30.403.637	29.860.694	257.409	29.603.284	23.508.783

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
6 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>8.125</u>	<u>8</u>
	<u>8.125</u>	<u>8</u>

7 Eventualforpligtelser

Hæftelser

Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i Vejle Brand Forsikring.

Foreningen har ikke modtaget offentlig støtte som skal tilbagebetales i tilfælde af foreningens opløsning m.v.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.861 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør t.kr. 29.175.

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger

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

		31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.430	2.430	18	2.430
B6	I alt	2.430	2.430	18	2.430

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
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"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Fællesudgifter opgøres ligeligt pr. andel			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020?		ja <input type="checkbox"/>	nej <input checked="" type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2022	Ejendomsvær- di (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.180.000	15.300

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2022	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.393	5

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	120.756	12	2.430	596

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm2 de sidste tre år	22	(165)	(158)

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.755	Andelsværdi på balancedagen (note 9) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.154	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.909	K1 plus K2

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		Nej <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>
----	----------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------	--------------------------------

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	220	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	220	28

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	(2)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	78

Noter til årsrapporten

8 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	13.580
Anskaffelsessum (kostpris)	12.092
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.154
Foreslået andelsværdi	2.414
Reserver uden andelsværdi	5
	Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	596
	I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	
Vedligeholdelsesomkostninger	3,26 %
Øvrige omkostninger	8,48 %
Finansielle poster, netto	79,14 %
Afdrag	9,12 %
	<u>100,00 %</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>99,44 %</u>

Noter til årsrapporten

9 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		(372.268)
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	(29.175.000)	
Valuarvurdering af ejendom	<u>37.180.000</u>	8.005.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.860.694	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>(23.508.783)</u>	<u>6.351.911</u>
		<u>13.984.643</u>
Ejendommene er indregnet til valuarvurdering foretaget af Nordicals januar 2022. Gyldigheden af denne vurdering udløber i juni 2023, hvorefter der skal indhentes en ny. (lovforslag om forlængelse af gyldigheden er på vej)		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	13.984.643	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>5.835.000</u>	<u>2,40</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedttaget på generalforsamlingen den 25. april 2022)		<u>1,33</u>

Andelskronen påvirkes væsentlig af kursudsving i prioritetsgælden. Som følge af forventninger om kursstigninger i det kommende år må det forventes, at andelsværdien pr. 31. december 2023 beregnes til en lavere værdi.

Noter til årsrapporten

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Erantisvej 47	310.000	742.972
Erantisvej 49	310.000	742.972
Erantisvej 51	310.000	742.972
Erantisvej 55	315.000	754.949
Erantisvej 59	335.000	802.889
Erantisvej 61	335.000	802.889
Erantisvej 63	335.000	802.889
Erantisvej 65	335.000	802.889
Erantisvej 67	335.000	802.889
Erantisvej 69	335.000	802.889
Erantisvej 71	335.000	802.889
Erantisvej 73	335.000	802.889
Erantisvej 75	335.000	802.889
Erantisvej 77	335.000	802.889
Erantisvej 81	310.000	742.972
Erantisvej 83	310.000	742.972
Erantisvej 85	310.000	742.972
Erantisvej 87	310.000	742.972
	<u>5.835.000</u>	<u>13.984.643</u>

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."

Poul Møller Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 05c9c244-a2f2-45e5-a539-93770fb49b0b

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-10 08:57:49 UTC



Astrid Schou

Bestyrelsesformand

Serienummer: d281e05b-82f2-49b4-8b11-cdb65d9eb219

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-10 12:55:19 UTC



Grethe Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f362223f-ee8d-4f66-9c19-244ff84fcf31

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-03-11 09:02:56 UTC



Lena Sund Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ba9df977-1aee-4dc0-a7be-e5b0f8cd0153

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-15 10:55:36 UTC



Hanne Tønnesen Godskesen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:37543128-RID:10112364

IP: 185.98.xxx.xxx

2023-03-15 12:08:27 UTC



PIA JENSEN

Penneo dokumentnøgle: V6DOA-F0TZ5-XHCC-1DUBJ-30P2E-XY4ZV

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>