



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Betonvej 10, 4000 Roskilde

Gydevang 39, 3450 Allerød

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Roskilde, _____ 2023

dirigent

CVR-nr. 28926871

Administrator:
ENP Advokater
Elisagårdsvej 5, 3. sal
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	10
Aktiver pr. 31. december 2022	12
Passiver pr. 31. december 2022	13
Noter 1. januar 2022 - 31. december 2022	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Beliggende:

Bytorvet 2 - 215, 4340 Tølløse

Matr. nr. 0005gr, Kvarmløse By, Tølløse

CVR-nr.: 28926871

Stiftet: 03. februar 1992

Hjemsted: Tølløse

Regnskabsår: 1. januar 2022- 31. december 2022.

Bestyrelse

Brit Eriksen
Cecilie Nissen Knudsen
Johan Baldrian Karlshøj

Administrator

Marianne Wittenkamp

Revision

MER REVISION A/S
Betonvej 10
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den

Bestyrelse:

Brit Eriksen

Cecilie Nissen Knudsen

Johan Baldrian Karlshøj

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Tølløse, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 andelsboligforeningen 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 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.

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 afdekke 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:

- 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.

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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Samuel Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer
Mne-nr. 41372

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte for 2022 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

Opstillingsform

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

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.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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 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 (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

"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.

Prioritetsgæld

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 værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

		Budget		
		2022	2022	2021
	Note	<i>(ej revideret)</i>		
Indtægter				
Boligafgift		1.080.160	1.080.160	1.120.200
Fællesudgifter		158.400	158.400	158.400
Gasfyr		92.400	92.400	92.400
Havedag		5.500	0	3.500
Opkrævningsgebyrer		284	0	0
		<u>1.336.744</u>	<u>1.330.960</u>	<u>1.374.500</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1	174.534	151.000	138.426
Renholdelse og udenomsarealer	2	76.935	100.000	59.171
Vedligeholdelse, løbende	3	4.146	10.000	7.168
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	348.588	450.000	402.912
Administration og revision	5	86.924	90.025	90.294
		<u>691.127</u>	<u>801.025</u>	<u>697.971</u>
Renter og prioritetsydelse				
Finansielle indtægter	6	0	0	0
Finansielle omkostninger	7	267.858	269.000	5.007.823
		<u>267.858</u>	<u>269.000</u>	<u>5.007.823</u>
Årets resultat		<u><u>377.759</u></u>	<u><u>260.935</u></u>	<u><u>-4.331.294</u></u>

Forslag til resultatdisponering:

Overført til reserve, værditab af ejendom	1.275.000	0	0
Overført fra reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-133.565	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-897.241	394.500	-4.331.294
Disponeret i alt	377.759	260.935	-4.331.294

Likviditetsresultat

Årets resultat	377.759	260.935	-4.331.294
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-393.713	-394.500	-481.484
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	0	0
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	0	0
Indeksregulering af indeksslån	0	0	0
Likviditetsresultat i alt	-15.954	-133.565	-4.812.778

Aktiver pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
Anlægsaktiver			
Ejendommen	8	24.300.000	24.300.000
Anlægsaktiver i alt		<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Forudbetalte omkostninger		13.155	12.160
Restancer med andelshavere		4.807	0
Tilgodehavender i alt		<u>17.962</u>	<u>12.160</u>
Likvide beholdninger	9	<u>585.166</u>	<u>614.372</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>603.128</u>	<u>626.532</u>
Aktiver i alt		<u>24.903.128</u>	<u>24.926.532</u>

Passiver pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
Egenkapital			
Andelsindskud	10	3.450.592	3.450.592
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	11	6.063.446	6.063.446
Overført resultat mv.	12	305.227	1.202.468
Egenkapital i alt		9.819.265	10.716.506
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	13	2.775.000	1.500.000
Reserveret til vedligeholdelse	14	384.491	384.491
Andre reserver i alt		3.159.491	1.884.491
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	11.453.030	11.851.828
		11.453.030	11.851.828
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	397.073	391.989
Skyldige omkostninger	16	74.269	81.718
		471.342	473.707
Gæld i alt		11.924.372	12.325.535
Passiver i alt		24.903.128	24.926.532
Opgørelse af andelskronens værdi	17		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		

2023?

Noter 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Budget		
	2022	2022	2021
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	<i>(ej revideret)</i>		
Ejendomsskatter	37.615	37.600	35.129
Renovation	47.745	49.000	48.134
Forsikringer	50.807	50.800	49.343
Kabel-tv	10.837	4.700	3.118
Fælleshuset	30.964	14.000	8.994
Elforbrug fællesarealer	10.655	9.000	7.413
Refusion VAB & Cafeens andel	-14.089	-14.100	-13.705
	<u>174.534</u>	<u>151.000</u>	<u>138.426</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
1A Fælleshuset	<i>(ej revideret)</i>		
Lejeindtægter	1.140	0	1.300
Vand og kloak	-1.545	-2.000	-1.422
El og gas	-30.281	-10.000	-8.817
Småanskaffelser	-278	-2.000	-55
	<u>-30.964</u>	<u>-14.000</u>	<u>-8.994</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
2 Renholdelse og udenomsarealer	<i>(ej revideret)</i>		
Sommer og vintervedligeholdelse	76.935	100.000	59.171
	<u>76.935</u>	<u>100.000</u>	<u>59.171</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
3 Vedligeholdelse, løbende	<i>(ej revideret)</i>		
VVS	4.146	0	0
Kloakarbejde	0	0	2.500
Anden vedligeholdelse	0	0	4.668
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	10.000	0
	<u>4.146</u>	<u>10.000</u>	<u>7.168</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<i>(ej revideret)</i>		
Nye vinduer	348.588	400.000	402.912
Udvendig maling af vinduer	0	50.000	0
	<u>348.588</u>	<u>450.000</u>	<u>402.912</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
5 Administration og foreningsomkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	43.500	43.500	47.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.875	17.625	17.000
Gebyrer mv.	6.710	8.000	6.533
Hjemmeside	1.595	0	1.456
Kontorartikler	0	3.000	375
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>69.680</u>	<u>72.125</u>	<u>73.114</u>
Bestyrelseshonorar	11.850	12.000	11.550
ABF Kontingent	4.884	4.900	4.752
Generalforsamling, møder	510	1.000	878
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>17.244</u>	<u>17.900</u>	<u>17.180</u>
Administration og foreningsomkostninger i alt	<u>86.924</u>	<u>90.025</u>	<u>90.294</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
6 Finansielle indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Budget		
	2022	2022	2021
7 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Kurstab ved indfrielse	0	0	4.626.896
Låneomkostninger ved indfrielse og optagelse af lån	0	0	70.814
Prioritetsrenter, Jyske Realkredit	257.112	257.100	296.894
Prioritetsrenter, Jyske Realkredit, anlægslån	6.676	5.900	7.224
Renter, bank	4.070	6.000	5.995
	<u>267.858</u>	<u>269.000</u>	<u>5.007.823</u>

8 Ejendommen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kostpris 1. januar 2022	18.236.554	18.236.554
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>18.236.554</u>	<u>18.236.554</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	6.063.446	6.063.446
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december 2022	<u>6.063.446</u>	<u>6.063.446</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>24.300.000</u></u>	<u><u>24.300.000</u></u>
Offentlig vurdering	<u><u>24.300.000</u></u>	<u><u>24.300.000</u></u>

9 Likvide beholdninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kasse, fælleshus	1.730	1.378
Nordea	583.436	612.994
	<u>585.166</u>	<u>614.372</u>

10 Andelsindskud

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indskud primo	3.450.592	3.450.592
Årets reguleringer	0	0
	<u>3.450.592</u>	<u>3.450.592</u>

11 Reserve for opskrivning af ejendom

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opskrivninger primo	6.063.446	6.063.446
Opskrivninger i året	0	0
Nedskrivninger i året	0	0
	<u>6.063.446</u>	<u>6.063.446</u>

12 Overført resultat	2022	2021
Overført resultat primo	1.202.468	5.533.762
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	-897.241	-4.331.294
	<u>305.227</u>	<u>1.202.468</u>

13 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	2022	2021
Hensat primo	1.500.000	1.500.000
Hensat i året	1.275.000	0
Anvendt i året	0	0
	<u>2.775.000</u>	<u>1.500.000</u>

14 Reserveret til vedligeholdelse	2022	2021
Hensat primo	384.491	384.491
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>384.491</u>	<u>384.491</u>

15 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
Jyske Realkredit, HS 12.136.000	257.112	321.989	9.102.599	11.649.684	11.971.673
Jyske Bank, erhvervslån	6.676	71.724	200.419	<u>200.419</u>	<u>272.144</u>
				<u>11.850.103</u>	<u>12.243.817</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-2.547.085	-158.214
Prioritetsgæld i alt	<u>263.788</u>	<u>393.713</u>	<u>9.303.018</u>	<u>9.303.018</u>	<u>12.085.603</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balance	2022	2021
Kortfristet del af gæld (under 1 år)	397.073	391.989
Langfristet del af gæld (over 1 år)	<u>11.453.030</u>	<u>11.851.828</u>
	<u>11.850.103</u>	<u>12.243.817</u>
Restgæld efter 5 år	<u>9.961.861</u>	<u>10.310.083</u>

Information om indregnede lån

Jyske Realkredit, kontantlån HS. 12.136.000. Obligationsrente på 1,5% pa. Restløbetid 28,5 år.
 Næste års afdrag udgør tkr. 327

16 Skyldige omkostninger	2022	2021
Mellemregning med fraflyttere	25.000	0
Mellemregning med andelshavere	0	280
El	8.669	4.258
Administrationshonorar	10.875	10.688
Andel, VAB udgifter	0	37.942
Revisorhonorar	17.875	17.000
Bestyrelseshonorar	11.850	11.550
	<u>74.269</u>	<u>81.718</u>

17 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra c
(offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital jf. regnskabet	9.819.265	10.716.506
<i>Korrekationer iht. Andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.850.103	12.243.817
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.303.018	-12.085.603
<i>Korrekationer i alt</i>	<u>2.547.085</u>	<u>158.214</u>
Andelsværdi	<u>12.366.350</u>	<u>10.874.720</u>
Andelshavernes indskud i alt	3.450.592	3.450.592
Andelskronens værdi	3,58	3,15

Andelshaver	Andel af		
	Indskud	opsparat overskud	Værdi
Bytorvet 4	169.848	438.859	608.707
Bytorvet 6	169.848	438.859	608.707
Bytorvet 101	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 103	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 105	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 107	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 109	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 111	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 113	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 115	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 102	169.848	438.859	608.707
Bytorvet 104	169.848	438.859	608.707
Bytorvet 106	169.848	438.859	608.707
Bytorvet 108	169.848	438.859	608.707
Bytorvet 201	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 203	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 205	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 207	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 209	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 211	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 213	151.969	392.663	544.632
Bytorvet 215	151.969	392.663	544.632
	<u>3.450.592</u>	<u>8.915.758</u>	<u>12.366.350</u>

18 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

Jyske kredit, realkreditpantebrev	12.136.000
Jyske Bank, ejerpantebrev	1.010.000

19 Nøgleoplysninger

		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1906	1.906	22	1.906
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	1906	1.906	22	1906

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Ejendoms-værdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.300.000	12.749

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.159.491	1.658

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	83.340	x 12	/ 1906	525
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	2020	2021	2022
		607.681	-4.331.294	377.759
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	319	-2.272	198

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.488	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.940	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.428	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	4	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	211	183
M3	Vedligeholdelse i alt	15	215	185

	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)	51%		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020	2021	2022
	Årets afdrag de sidste tre år	561.235	481.484	393.713
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	294	253	207

Penneco dokumentnr.: WMCPZ-NJWOS-ULNNZ-CPPCW-EVSCJ-HFGY4

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.”

Brit Susan Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1dd21933-5239-4bd1-a5f0-e40143d3fd87

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-03-06 10:54:55 UTC



Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: 8bc77572-3688-43ba-acec-5a09df827e35

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-03-06 11:33:37 UTC



Cecilie Nissen Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-185797121717

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-08 14:12:38 UTC



Johan Baldrian Karlshøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2230c0ce-b22d-46b8-8831-c8eb30e40df0

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-10 10:49:39 UTC



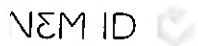
Samuel Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:32344720-RID:32689152

IP: 20.123.xxx.xxx

2023-03-10 10:55:06 UTC



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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>