



Godkendt revisionspartnerselskab  
Sports Allé 5B, 3.,  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## ANDELSBOLIGFORENINGEN MARINAEN III

### ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 11. april 2023

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Marinaen III Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76 4300 Holbæk  CVR-nr.: 31 34 10 43 Stiftet: 1. januar 2007 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Hørlykke, formand Calle Nørvig John Hammerskov
<b>Revision</b>	Revision & Rådgivningsgruppen, godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5 B, 3. sal 4300 Holbæk  Kontaktpersoner: Vibeke Hundevad

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Holbæk, den 24. marts 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Johnny Hørlykke  
Formand

\_\_\_\_\_  
Calle Nørvig

\_\_\_\_\_  
John Hammerskov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Marinaen III*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III 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 aflægger 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

Holbæk, den 24. marts 2023

Revision & Rådgivningsgruppen, godkendt revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne28752

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Marinaen III 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 følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	25	2.250
Erhvervsandele.....	0	81
Boliglejemål.....	1	81
	<b>26</b>	<b>2.412</b>

Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.444	14.925
Anskaffelsessum (kostpris).....	23.800	23.001
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	16.626	16.067
Foreslået andelsværdi.....	6.722	6.496
Reserver uden for andelsværdi.....	310	300

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....	712
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....	1.098

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	26 %
Øvrige omkostninger.....	16 %
Finansielle poster, netto.....	25 %
Afdrag.....	33 %
	<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	94 %

### Udvikling i hovedtal

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2018 = index 100).....	78	78	79	91	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedttaget andelskrone.....		1,35	1,27	1,24	1,27

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III 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 samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Forslag til resultatdisponering

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

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter andelsbevis på udlejet andel.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet, men er oplyst i noterne. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 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 19, 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 "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		1.600.920	1.600.000	1.600.895
Lejeindtægter.....	1	88.968	89.000	88.968
Øvrige indtægter.....	2	13.484	4.000	4.634
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.703.372</b>	<b>1.693.000</b>	<b>1.694.497</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-134.851	-138.500	-134.242
Forbrugsafgifter.....	4	-26.657	-13.200	-11.880
Renholdelse.....	5	-62.035	-25.900	-20.202
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-493.086	-269.400	-120.322
Administrationsomkostninger.....	7	-55.640	-59.600	-67.709
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	-4.000	-5.500	-5.368
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-776.269</b>	<b>-512.100</b>	<b>-359.723</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>927.103</b>	<b>1.180.900</b>	<b>1.334.774</b>
Andre finansielle omkostninger.....	9	-466.339	-464.100	-472.625
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>460.764</b>	<b>716.800</b>	<b>862.149</b>
Skat af årets resultat.....	10	-11.250	0	-13.266
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>449.514</b>	<b>716.800</b>	<b>848.883</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		100.000	100.000	210.000
Overført restandel af årets resultat.....		349.514	616.800	638.883
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>449.514</b>	<b>716.800</b>	<b>848.883</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		449.514	716.800	848.883
Afdrag på prioritetsgæld.....		-616.420	-616.800	-610.294
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-166.906</b>	<b>100.000</b>	<b>238.589</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		55.426.423	55.426.423
NVE Fibernet.....		51.870	51.870
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>11</b>	<b>55.478.293</b>	<b>55.478.293</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>55.478.293</b>	<b>55.478.293</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		8.252	8.252
Periodeafgrænsningsposter.....		6.160	5.973
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>14.412</b>	<b>14.225</b>
Andre værdipapirer.....	12	1	1
Likvide beholdninger.....	13	1.448.734	1.572.125
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.463.147</b>	<b>1.586.351</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>56.941.440</b>	<b>57.064.644</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		11.356.769	11.356.769
Overført resultat.....		4.644.479	4.294.966
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>16.001.248</b>	<b>15.651.735</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		722.850	622.850
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		722.850	622.850
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>722.850</b>	<b>622.850</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.724.098</b>	<b>16.274.585</b>
Prioritetsgæld.....	14	39.475.582	40.087.952
Deposita og forudbetalt leje.....		24.472	24.472
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>39.500.054</b>	<b>40.112.424</b>
Prioritetsgæld.....	14	622.607	616.420
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	0
Selskabsskat.....		10.680	13.266
Anden gæld.....	15	23.094	20.000
Periodeafgrænsningsposter.....	16	17.157	27.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>717.288</b>	<b>677.635</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>40.217.342</b>	<b>40.790.059</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>56.941.440</b>	<b>57.064.644</b>
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	11.356.769	11.356.769
	<b>11.356.769</b>	<b>11.356.769</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	4.294.965	3.656.083
Rest af årets resultat.....	349.514	638.883
	<b>4.644.479</b>	<b>4.294.966</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>16.001.248</b>	<b>15.651.735</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	622.850	412.850
Henlagt af årets overskud.....	100.000	210.000
	<b>722.850</b>	<b>622.850</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>722.850</b>	<b>622.850</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>722.850</b>	<b>622.850</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>16.724.098</b>	<b>16.274.585</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022 kr.</b>	<b>Budget 2022 kr.</b>	<b>Regnskab 2021 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	88.968	89.000	88.968	
	<b>88.968</b>	<b>89.000</b>	<b>88.968</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>2</b>
Ventelistegebyrer.....	5.200	4.000	1.500	
Påkravsgebyr.....	8.000	0	0	
Andre indtægter.....	284	0	3.134	
	<b>13.484</b>	<b>4.000</b>	<b>4.634</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>3</b>
Ejendomsskat.....	110.397	114.000	110.397	
Bygningsforsikring.....	24.454	24.500	23.845	
	<b>134.851</b>	<b>138.500</b>	<b>134.242</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>4</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	26.657	13.200	11.880	
	<b>26.657</b>	<b>13.200</b>	<b>11.880</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>5</b>
Vejlaug.....	2.052	5.200	2.747	
Snerydning, grus og saltning.....	6.646	16.500	13.345	
Skadedyrsbekæmpelse.....	53.337	4.200	4.110	
	<b>62.035</b>	<b>25.900</b>	<b>20.202</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>6</b>
Blikkenslager.....	0	0	2.293	
Kloakarbejde.....	15.291	0	40.000	
Murer.....	227.038	0	0	
Tømrer og snedker.....	103.125	0	5.117	
Elektriker, tagventilation.....	33.880	0	0	
Maler.....	18.750	0	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	21.281	25.000	11.875	
Gartner.....	60.556	53.000	61.037	
Diverse vedligeholdelse.....	13.165	191.400	0	
	<b>493.086</b>	<b>269.400</b>	<b>120.322</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>7</b>
Revision.....	20.000	30.000	17.000	
Kontingenter/abonnementer.....	7.936	7.900	7.599	
Kontorartikler mv.....	1.599	1.500	49	
Porto/gebyrer/stempel.....	522	8.500	498	
Telefon og internet.....	4.500	4.500	5.075	
Bestyrelseshonorar.....	7.350	7.200	8.400	
Generalforsamling.....	13.733	0	1.707	
Energimærkning.....	0	0	27.381	
	<b>55.640</b>	<b>59.600</b>	<b>67.709</b>	
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>				<b>8</b>
Andre gebyrer.....	0	1.300	1.368	
Drift, hjertestarter.....	4.000	4.200	4.000	
	<b>4.000</b>	<b>5.500</b>	<b>5.368</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>9</b>
Renteomkostninger bank.....	11.900	20.400	10.577	
Prioritetsrenter.....	443.969	443.700	451.951	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	10.237	0	10.097	
Diverse renteomkostninger.....	233	0	0	
	<b>466.339</b>	<b>464.100</b>	<b>472.625</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>10</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	10.680	0	13.266	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	570	0	0	
	<b>11.250</b>	<b>0</b>	<b>13.266</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>11</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>	<b>NVE Fibernet</b>	
Kostpris 1. januar 2022.....		55.426.423	51.870	
Kostpris 31. december 2022.....		55.426.423	51.870	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>55.426.423</b>	<b>51.870</b>	

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 36.000.000 kr.



## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note			
<b>Andre værdipapirer</b>			<b>12</b>			
Anskaffelsessum primo.....	1	1				
	<b>1</b>	<b>1</b>				
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>13</b>			
Sparekassen Kronjylland, erhvervskonto.....	262.548	378.241				
Sparekassen Kronjylland, vedligeholdelse.....	1.186.186	1.193.884				
	<b>1.448.734</b>	<b>1.572.125</b>				
<b>Prioritetsgæld</b>			<b>14</b>			
	<b>Restløbetid</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Amortiseret</b>	<b>Renter</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>i år</b>	<b>i året</b>	<b>kurstab</b>	<b>og bidrag</b>	<b>ultimo</b>	<b>ultimo</b>
DLR Kredit.....	27	0	-316.324	113.126	21.038.676	20.123.584
DLR Kredit.....	27	616.420	-16.080	330.843	19.059.513	14.463.306
		<b>616.420</b>	<b>-332.404</b>	<b>443.969</b>	<b>40.098.189</b>	<b>34.586.890</b>
Amortiseret kurstab primo			342.641			
<b>Omkostningsført i året</b>			<b>10.237</b>			
<b>Amortiseret kurstab ultimo</b>			<b>332.404</b>			
					<b>2022</b>	<b>2021</b>
					<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				622.607	616.420	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				39.475.582	40.087.952	
				<b>40.098.189</b>	<b>40.704.372</b>	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				37.254.433	37.902.417	
<b>Informationer om indregnede lån</b>						
DLR Kredit lån 21 1% obligationslån 30 år udløb 2050 - DLR Kredit lån 61 Rentetilpasningslån F5 rente -0,1617 pct. rentetilpasning 1. okt. 2024, afdragsfrihed indtil 1. okt. 2029.						
<b>Anden gæld</b>						<b>15</b>
Skyldig el.....				3.000	3.000	
Skyldig revision.....				20.000	17.000	
Skyldige renter.....				94	0	
				<b>23.094</b>	<b>20.000</b>	

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>16</b>
Forudbetalt boligafgift og leje.....	17.157	27.949	
	<b>17.157</b>	<b>27.949</b>	

### Eventualposter mv.

17

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er overgået i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.353 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 55.426 tkr.

18

## Nøgleoplysninger

## 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	25	2.250	2.250
B2	Erhvervsandele	0	81	81
B3	Boliglejemål	1	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>26</b>	<b>2.331</b>	<b>2.331</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	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut, hvilket ikke er aktuelt for tiden.	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.478.293	23.800	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	722.850	310	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

19

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	711
H2	0
H3	1.098

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	312	364	193

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	6.722
K2	16.626
K3	23.348

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	5	52	212
M2	0	0	0
M3	5	52	212

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	249	262	264

This document has esignatur Agreement-ID: 9b0e9dXwvPX249673878

## NOTER

## Note

### Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 16.001.248.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	55.478.293
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	36.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		16.001.248
Anskaffelsesprisen.....	55.478.293	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>55.478.293</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-332.404</u>	-332.404
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>15.668.844</b>
	<u>15.668.844</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	11.356.769	1,3797

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 1,3797.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,3797, svarende til 6.721,94 pr. m<sup>2</sup>.

## NOTER

## Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37 .....	512.339	706.870
Nr. 38 .....	466.138	643.127
Nr. 39 .....	491.805	678.539
Nr. 40 .....	409.671	565.220
Nr. 41 .....	414.804	572.302
Nr. 42 .....	443.551	611.964
Nr. 43 .....	414.804	572.302
Nr. 44 .....	491.805	678.539
Nr. 45 .....	414.804	572.302
Nr. 46 .....	450.738	621.880
Nr. 47 .....	414.804	572.302
Nr. 48 .....	471.271	650.209
Nr. 50 .....	380.924	525.558
Nr. 52 .....	380.924	525.558
Nr. 54 .....	409.671	565.220
Nr. 56 .....	409.671	565.220
Nr. 58 .....	378.871	522.725
Nr. 60 .....	378.871	522.725
Nr. 62 .....	471.271	650.209
Nr. 64 .....	471.271	650.209
Nr. 66 .....	466.138	643.127
Nr. 68 .....	409.671	565.220
Nr. 70 .....	450.738	621.880
Nr. 72 .....	409.671	565.220
Nr. 74 .....	450.738	621.880
Nr. 76 .....	491.805	678.539
	<b>11.356.769</b>	<b>15.668.844</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johnny Hørlykke

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Hørlykke

Bestyrelsesformand

ID: 3a64b3ea-e9f6-4b35-8984-f1dfde8b8aec

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 14:13:38

Underskrevet med MitID



## Carl Johann Nørvig

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carl Johann Nørvig

Bestyrelsesmedlem

ID: 735af1be-816d-4df8-bbc1-0f8f0f7bb4b5

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 15:10:33

Underskrevet med MitID



## John Hammerskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Hammerskov

Bestyrelsesmedlem

ID: 20f87104-7eea-40d6-bd11-3297a7880c44

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 10:43:52

Underskrevet med MitID



## Vibeke Hundevad

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Vibeke Hundevad

Registreret revisor

ID: 17835764

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 12:43:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9b0e9dXwnPX249673878

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).