

# Andelsboligforeningen Plantagen II

Hjemstedsadresse: Østerhøjvej 7 - 17, 2750 Ballerup

**CVR-nummer 29 48 56 58**

## Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**16. regnskabsår**

**Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11 / 04 - 2023**

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Plantagen II
<b>Beliggende</b>	Østerhøjvej 7 - 17 2750 Ballerup
<b>Bestyrelse</b>	Kim Nørgaard, formand Claus Nørgaard Martin Ulrich Brandt Søren Tillgaard
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

## Ledelsespåtegning

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

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 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 13. marts 2023

### Bestyrelsen

Kim Nørgaard, formand

Claus Nørgaard

Søren Tillgaard

Martin Ulrich Brandt

## Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Plantagen II 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.

Ballerup, den 13. marts 2023

SJELDANI Boligadministration  
administrator

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Plantagen II:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Plantagen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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.

Helsingør, den 13. marts 2023

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor  
MNE26676

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II 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 sidste år.

### Resultatopgørelsen

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

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, 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, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

### 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) 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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### 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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten frgår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

## Regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

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

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. 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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi.

## Resultatopgørelse 2022

Note	Realiseret 2022	Budget 2022 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2021
1 Indtægter, andelshavere	2.287.044	2.431.077	2.449.731
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.287.044</b>	<b>2.431.077</b>	<b>2.449.731</b>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	383.144	292.524	247.373
3 Renholdelse og udenomsarealer	34.524	30.000	77.628
4 Vedligeholdelse, løbende	456.141	260.000	239.960
5 Administrations- og foreningsomkostninger	295.304	313.244	281.707
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.169.113</b>	<b>895.768</b>	<b>846.668</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.117.931</b>	<b>1.535.309</b>	<b>1.603.063</b>
6 Finansielle omkostninger	615.700	461.000	488.609
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-615.700</b>	<b>-461.000</b>	<b>-488.609</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>502.231</b>	<b>1.074.309</b>	<b>1.114.454</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>502.231</b>	<b>1.074.309</b>	<b>1.114.454</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	502.231	1.074.309	1.114.454
<b>Disponeret i alt</b>	<b>502.231</b>	<b>1.074.309</b>	<b>1.114.454</b>

## Resultatopgørelse 2022

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	502.231	1.074.309	1.114.454
Betalte prioritetsafdrag	-647.958	-635.000	-640.224
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-145.727</b>	<b>439.309</b>	<b>474.230</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2022	2021
7 Ejendommens værdi	95.500.000	92.900.000
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>95.500.000</b>	<b>92.900.000</b>
8 Andre tilgodehavender	24.345	108.627
Periodeafgrænsningsposter	16.070	19.678
<b>Tilgodehavender</b>	<b>40.415</b>	<b>128.305</b>
9 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>927.300</b>	<b>2.185.795</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>967.715</b>	<b>2.314.100</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>96.467.715</b>	<b>95.214.100</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
Andelsindskud	13.117.598	13.117.598
Reserve for opskrivning af ejendommen	29.912.402	27.312.402
Overført resultat m.v.	9.768.075	9.265.844
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>52.798.075</b>	<b>49.695.844</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>52.798.075</b>	<b>49.695.844</b>
10 Prioritetsgæld	42.942.616	43.598.308
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>42.942.616</b>	<b>43.598.308</b>
10 Prioritetsgæld	647.958	640.224
11 Elregnskab	3.234	4.484
12 Vandregnskab	290	79.567
Forudbetalt boligafgift og leje	22.723	65.426
13 Øvrig gæld	52.819	1.130.247
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>727.024</b>	<b>1.919.948</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.669.640</b>	<b>45.518.256</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>96.467.715</b>	<b>95.214.100</b>
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022	2021
Andelsindskud primo	13.117.598	13.117.598
Tilgang af nye andele	0	0
<b>Andelsindskud</b>	<b>13.117.598</b>	<b>13.117.598</b>
Reserve for opskrivning af ejendom primo	27.312.402	19.512.402
Årets opskrivninger	2.600.000	7.800.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
<b>Reserve for opskrivning af ejendommen</b>	<b>29.912.402</b>	<b>27.312.402</b>
Overført resultat m.v. primo	9.265.844	8.151.390
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	502.231	1.114.454
<b>Overført resultat m.v.</b>	<b>9.768.075</b>	<b>9.265.844</b>
<b>Egenkapital før andre reserver i alt</b>	<b>52.798.075</b>	<b>49.695.844</b>
Reserve primo	0	0
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.798.075</b>	<b>49.695.844</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	1.791.788	1.954.677	1.954.678
Boligafgift, fællesudgifter	390.600	390.600	390.600
Fælles pligtarbejde	14.364	0	17.455
Venteliste	2.300	0	1.200
Antenne, indtægter	87.992	85.800	85.798
	<b>2.287.044</b>	<b>2.431.077</b>	<b>2.449.731</b>
<b>2 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	90.957	90.957	90.957
Renovation	73.269	76.567	73.269
Rottebekæmpelse	3.295	0	2.700
Forsikringer	44.914	45.000	43.452
Elforbrug (fællesarealer)	170.709	80.000	36.995
	<b>383.144</b>	<b>292.524</b>	<b>247.373</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
<b>3 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Snerydning	19.611	30.000	29.850
Have- & gårdanlæg	14.913	0	47.778
	<b>34.524</b>	<b>30.000</b>	<b>77.628</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af elevator	25.932	60.000	190.875
Byggesag elevatorer	62.251	0	0
Kloakservice	0	0	5.194
Elektriker	0	0	5.058
Låseservice	3.175	0	3.000
Murer	1.750	0	0
Snedker	306.500	0	0
Varmeanlæg eftersyn m.m.	26.537	0	0
VVS - sanitet + rør	1.539	0	0
Ejendomsservice	9.950	0	0
Skadedyrsservice	1.000	0	1.950
Ventilation	6.895	0	28.001
Småanskaffelser	10.612	0	5.882
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		200.000	
	<b>456.141</b>	<b>260.000</b>	<b>239.960</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
		(ej revideret)	
<b>5 Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	65.244	65.244	63.344
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	18.750
Arkitekt/rådgivning	0	15.000	18.750
Øvrige administrationsomkostninger	18.950	10.000	11.165
Gebyrer m.v.	5.584	0	4.523
Kontorartikler	1.007	0	612
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>110.785</b>	<b>110.244</b>	<b>117.144</b>
Antenne, udgifter	93.481	88.000	87.640
Grundejerforening Østerhøj Syd	57.750	70.000	45.500
Fælleslejlighed	27.842	10.000	4.887
Arrangementer og fællesarbejdsdag	5.446	10.000	2.517
Gaver og blomster	0	0	519
Valuar	0	25.000	23.500
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>184.519</b>	<b>203.000</b>	<b>164.563</b>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b>295.304</b>	<b>313.244</b>	<b>281.707</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter bank	202	1.000	56
Prioritetsrenter og bidrag	615.498	460.000	488.553
	<b>615.700</b>	<b>461.000</b>	<b>488.609</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>7 Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 1. januar	65.587.598	65.587.598
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>65.587.598</b>	<b>65.587.598</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	27.312.402	19.512.402
Årets opskrivning	2.600.000	7.800.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>29.912.402</b>	<b>27.312.402</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>95.500.000</b>	<b>92.900.000</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 31/12/2022	0	0

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel, valuarfirmaet Scheel & Co., den 7. februar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 95.500.000 baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 6,40 pct. inkl. inflation.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 9,7 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 21,7 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 65.587.598.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Udgifter til fordeling 69/31	35.975	35.975
Mellemregning administrator	24.344	30.584
Mellemregning Plantagen I	-35.974	42.068
	<u><b>24.345</b></u>	<u><b>108.627</b></u>
<b>9 Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank, driftskonto	927.300	2.185.795
	<u><b>927.300</b></u>	<u><b>2.185.795</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 10 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
1. ND 23.027.000	279.424	0	22.100.574	23.027.000	23.027.000
2. ND 22.643.000	336.074	647.958	15.588.874	20.563.574	21.211.532
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				43.590.574	44.238.532
Kursregulering af prioritetsgæld				0	0
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>615.498</b>	<b>647.958</b>	<b>37.689.448</b>	<b>43.590.574</b>	<b>44.238.532</b>
Tilskud, rente- og bidragsstøtte	0				
<b>Betalte renter</b>	<b>615.498</b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				647.958	640.224
Lang del af gæld (mere end 1 år)				42.942.616	43.598.308
				<b>43.590.574</b>	<b>44.238.532</b>
Restgæld efter 5 år				40.389.454	41.037.412

#### Informationer om indregnede lån:

1. Nordea rentetilpasning S5, afdragsfrit, rentesats 2,58%, restløbetid 24 år og 9 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 0.

2. Nordea kontant annuitet, rentesats 1,20%, restløbetid 26 år og 9 måneder. Næste års afdrag kr. 647.958

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>11 Elregnskab</b>		
Indbetalt el a conto (ny periode)	23.575	12.325
Elomkostning (ny periode)	-25.000	-12.500
Elregnskabsår (afsluttet)	4.659	4.659
	<b>3.234</b>	<b>4.484</b>
<b>12 Vandregnskab</b>		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	159.300	164.520
Vandværksomkostning (ny periode)	-226.511	-118.239
Vandregnskabsår (afsluttet)	67.501	33.286
	<b>290</b>	<b>79.567</b>
<b>13 Øvrig gæld</b>		
Skyldig købesum 41-29	0	1.077.240
STV - saltning	7.821	9.257
Scheel & Co. ApS, valuar	25.000	25.000
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	18.750
	<b>52.819</b>	<b>1.130.247</b>

## Noter til årsregnskabet

### 14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 43.590.574 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 95.500.000

#### Eventualforpligtelser:

##### Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke personligt for gælden i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter til årsregnskabet

## 15 Nøgleoplysninger

		31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 BBR Areal m2	31.12.2022 Antal	31.12.2022 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	3.225	3.225	35	3.225
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.)	87	87	1	87
B6	<b>I alt</b>	<b>3.312</b>	<b>3.312</b>	<b>36</b>	<b>3.312</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Hovedparten af boligafgiften fordeles i forhold til det oprindelige indskud, mens bla. Renovation/renholdelse/administration fordeles efter antal, jfr. vedtægternes §8.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved panteprevue eller håndpant i ejerpantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5 stk.1 pesonligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X
<b>Forklaring på udregning</b> Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2022 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	95.500.000	28.835

## Noter til årsregnskabet

### 15 Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2022 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.318.467	1.908
<b>Forklaring på udregning</b> <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6,6

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

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	149.316	x 12	/ 3.225	556
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	143	346	156

<b>Forklaring på udregning</b>			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	16.242
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.241
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	29.483

## Noter til årsregnskabet

### 15 Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	72	138
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	220	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	245	72	138

<b>Forklaring på udregning</b> <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54,3 %

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	196	199	201

## Noter til årsregnskabet

### 16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet d. 8. februar 2023. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen, valuarfirmaet SCHEEL & CO. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 95.500.000 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,40 pct. inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver	52.798.075
--	------------

*Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:*

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	43.590.574	
Prioritetsgæld, kursværdi	-37.689.448	5.901.126
Reserveret kursgevinst	-6.318.467	-6.318.467

<b>Reguleret egenkapital</b>		<b>52.380.734</b>
------------------------------	--	-------------------

Reguleret egenkapital	52.380.734	
Værdi pr. indskudt andelskrone	13.117.598	3,99

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 06.04.2022	49.695.844
--	------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi inkl. Indskud kr.
Østerhøjvej 7 st. A	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 7 st. B	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 7, 1. A	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 7, 1. B	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 7, 2. A	97	4.114	399.085	16.429	1.593.612
Østerhøjvej 7, 2. B	87	4.120	358.480	16.454	1.431.470
Østerhøjvej 9, st. A	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 9, st. B	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 9, 1. A	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 9, 1. B	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 9, 2. A	97	4.114	399.085	16.429	1.593.612
Østerhøjvej 9, 2. B	87	4.120	358.480	16.454	1.431.470
Østerhøjvej 11, st. A	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 11, st. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 11, 1. A	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677

## Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele, forsat:

Østerhøjvej 11, 1. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 11, 2. A	87	4.120	358.480	16.454	1.431.470
Østerhøjvej 11, 2. B	97	4.114	399.085	16.429	1.593.612
Østerhøjvej 13, st. A	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 13, st. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 13, 1. A	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 13, 1. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 13, 2. A	87	4.120	358.480	16.454	1.431.470
Østerhøjvej 13, 2. B	97	4.114	399.085	16.429	1.593.612
Østerhøjvej 15, st. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 15, 1. A	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 15, 1. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 15, 2. A	87	4.120	358.480	16.454	1.431.470
Østerhøjvej 15, 2. B	97	4.114	399.085	16.429	1.593.612
Østerhøjvej 17, st. A	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 17, st. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 17, 1. A	87	4.040	351.520	16.134	1.403.677
Østerhøjvej 17, 1. B	97	4.043	392.124	16.142	1.565.816
Østerhøjvej 17, 2. A	87	4.120	358.480	16.454	1.431.470
Østerhøjvej 17, 2. B	97	4.114	399.085	16.429	1.593.612
	<b>3.225</b>	<b>142.364</b>	<b>13.117.598</b>		<b>52.380.734</b>

## Kim Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

ID: 48b8acb7-9627-4fab-ba49-aaac98dc4ac7

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 10:48:08

Underskrevet med MitID



## Søren Tillgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Tillgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: f2f8c22a-18d8-45fd-9fb8-14e7805f8bf0

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2023 kl.: 05:35:45

Underskrevet med MitID



## Claus Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: fdef0e19-94a0-480c-bb8a-004b77493a12

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 12:47:41

Underskrevet med MitID



## Martin Ulrich Brandt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Ulrich Brandt

Bestyrelsesmedlem

ID: 69d1032b-a854-48e4-a469-a89f790fbf44

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 11:38:13

Underskrevet med MitID



## Kenn Elmgren

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kenn Elmgren

Revisor

ID: 1287499626256

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2023 kl.: 08:17:09

Underskrevet med NemID

NEM ID