

**Andelsboligforeningen
Vildrose 1**

Årsrapport for 2022
(15. regnskabsår)

Budget for 2023

Administrator:

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 3324 2111

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Vildrose 1
Thomas Koppels Allé 14 A - F, 18 A - F, 20 A - F, 22 A - D og 26 A - D
2450 København SV

CVR nr. 30 96 90 06
Matr. nr.: 547 Kongens Enghave
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 26 beboelsesandele

Bestyrelse

Jan Boyesen (formand)
Rasmus Espholm
Hasse Holst
Morten Tandrup
Jacob Honig

Administrator

Sjeldani Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon 3324 2111

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vildrose 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Vildrose 1 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København, den 18. april 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vildrose 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vildrose 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 revisorers 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 20 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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.

København, den 18. april 2023
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vildrose 1 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 6. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 7 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	4.222.800	4.222.800	4.222.800
	0	0	301.448
	4.222.800	4.222.800	4.524.248
OMKOSTNINGER:			
	871.124	871.000	878.416
	0	0	486.623
	36.283	40.000	40.232
	642.590	671.000	670.949
	88.088	85.000	82.600
	77.664	78.000	77.664
	40.375	40.000	38.496
	5.655	5.500	5.499
1	138.890	1.124.000	15.574
	1.203.187	0	0
	36.897	37.000	35.822
	16.300	16.300	15.800
2	178.626	85.000	95.099
	6.503	5.000	5.534
	3.971	3.000	2.453
	3.346.153	3.060.800	2.450.761
	876.647	1.162.000	2.073.487
Resultatdisponering:			
	1.164.914	1.162.000	1.194.754
	-288.267	0	878.733
	876.647	1.162.000	2.073.487

Balance pr. 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3	Ejendommens værdi	100.200.000	99.100.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>100.200.000</u>	<u>99.100.000</u>
	Forudbetalt ABF kontingent	4.329	4.212
	Forudbetalt forsikring	38.065	36.915
	Tilgodehavender	<u>42.394</u>	<u>41.127</u>
	Nordea Bank	6.262.478	6.551.512
	Mellemregning med administrator	21.600	21.600
	Likvide beholdninger	<u>6.284.078</u>	<u>6.573.112</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.326.472</u>	<u>6.614.239</u>
	Aktiver i alt	<u><u>106.526.472</u></u>	<u><u>105.714.239</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>32.178.691</u>	<u>31.078.691</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>27.810.496</u>	<u>11.946.222</u>
	Reserver i alt	<u>27.810.496</u>	<u>11.946.222</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>59.989.187</u>	<u>43.024.913</u>
4	Prioritetsgæld	<u>45.326.171</u>	<u>61.479.694</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>45.326.171</u>	<u>61.479.694</u>
4	Prioritetsgæld	1.165.895	1.164.914
	Forudbetalt boligafgift m.v.	28.919	28.918
	Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	<u>16.300</u>	<u>15.800</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.211.114</u>	<u>1.209.632</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.537.285</u>	<u>62.689.326</u>
	Passiver i alt	<u><u>106.526.472</u></u>	<u><u>105.714.239</u></u>
5	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
6	Beregning af andelsværdi		
7	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud	<u>16.138.945</u>	<u>16.138.945</u>
	<u>16.138.945</u>	<u>16.138.945</u>
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	14.722.289	8.822.289
Årets opskrivning til dagsværdi	<u>1.100.000</u>	<u>5.900.000</u>
	<u>15.822.289</u>	<u>14.722.289</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar	6.284.390	5.089.636
Årets afdrag prioritetsgæld	<u>1.164.914</u>	<u>1.194.754</u>
	<u>7.449.304</u>	<u>6.284.390</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	4.421.118	-37.196
Årets kursregulering	<u>14.987.627</u>	<u>4.458.314</u>
	<u>19.408.745</u>	<u>4.421.118</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-10.488.051	-4.834.983
Overført resultat	-288.267	878.733
Regulering af reserve til værdiregulering	<u>-15.864.274</u>	<u>-6.531.801</u>
	<u>-26.640.592</u>	<u>-10.488.051</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>32.178.691</u></u>	<u><u>31.078.691</u></u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:		
Container	5.304	0
Materialer og småanskaffelser	0	2.886
Tag, rens af nedløb	1.563	0
Varmeanlæg, service	0	12.688
Ventilation, service	47.748	0
VVS, opsætning af fugtføler	84.275	0
	<u>138.890</u>	<u>15.574</u>
Note 2 - Andre honorarer:		
Abildhauge A/S, vedligeholdelsesplan	0	28.000
Bunch Bygningsfysik vedr. tagkonstruktion	99.563	0
Bunch Bygningsfysik vedr. tagterrasser	12.938	0
Bunch Bygningsfysik, estimater for renovering	0	12.291
Bunch Bygningsfysik, vedr. brandrådgivning	19.805	0
Realråd, rådgivningsaftale	9.600	7.200
Scheel & Co., valuarvurdering	26.500	25.713
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	10.220	10.020
Thymark.dk Rådgivende Ingeniører, vurdering af tagterrasser	0	11.875
	<u>178.626</u>	<u>95.099</u>
		<u>kr.</u>
Note 3 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Anskaffelsessum inkl. forbedringer		<u>84.377.711</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2022		14.722.289
Årets opskrivning til dagsværdi		<u>1.100.000</u>
		<u>15.822.289</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022		<u><u>100.200.000</u></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u><u>59.000.000</u></u>

Noter

Note 3 - Ejendommens værdi: (fortsat)

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 6. februar 2023 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.merc.jur. Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS, Lyngbyvej 14, 2, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,85%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 88.700.000 eller 115.100.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 27. januar 2020 af Civiløkonom, HD, ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.polit Niels Bollerup Andersen, Scheel & Co. ApS, Hammerensgade 1, 1267 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 4,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 80.900.000 eller 104.100.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Note 4 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2022	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	35.819.000	0	35.819.000	25.200.099
b)	10.809.726	1.164.914	9.644.811	8.321.216
c)	20.437.000	0	20.437.000	12.970.751
	<u>67.065.726</u>	<u>1.164.914</u>	65.900.811	46.492.066
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-1.165.895</u>	<u>-1.165.895</u>
			<u>64.734.916</u>	<u>45.326.171</u>

- a) Jyske Real, fastforrentet obligationslån, 1,00%, afdragsfrit indtil 1/10 2030, udløber i 2050
- b) Jyske Real, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,0842%, udløber i 2031
- c) Jyske Real, stående obligationslån, 1,00%, forfalder til fuld indfrielse 1/4 2051

Noter

Note 5 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst afgiftspantebrev på i alt nominelt kr. 1.930.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 100.200.000.

Ifølge Vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

		kr.
Note 6 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		59.989.187
Reserve til værdiregulering		-27.810.496
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. §5 stk. 3	91.100.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-100.200.000	-9.100.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		23.078.691
Andelsindskud		16.138.945
Andelskronens værdi	$\frac{23.078.691}{16.138.945} =$	1,430000

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,430000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,430000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 3,153192.

Noter

Note 6 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,430000:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Thomas Koppels Allé 22 D	121	607.024	868.044	868.044
02 - Thomas Koppels Allé 22 C	127	629.319	899.926	899.926
03 - Thomas Koppels Allé 22 B	121	603.043	862.351	862.351
04 - Thomas Koppels Allé 22 A	127	633.300	905.619	905.619
05 - Thomas Koppels Allé 20 F	121	616.977	882.277	882.277
06 - Thomas Koppels Allé 20 E	131	658.779	942.054	942.054
07 - Thomas Koppels Allé 20 D	121	612.996	876.584	876.584
08 - Thomas Koppels Allé 20 C	127	639.272	914.159	914.159
09 - Thomas Koppels Allé 20 B	121	612.996	876.584	876.584
10 - Thomas Koppels Allé 20 A	127	643.253	919.852	919.852
11 - Thomas Koppels Allé 18 A	121	612.001	875.161	875.161
12 - Thomas Koppels Allé 18 B	127	634.295	907.042	907.042
13 - Thomas Koppels Allé 18 C	121	608.020	869.469	869.469
14 - Thomas Koppels Allé 18 D	131	653.803	934.938	934.938
15 - Thomas Koppels Allé 18 E	121	608.020	869.469	869.469
16 - Thomas Koppels Allé 18 F	127	638.276	912.735	912.735
17 - Thomas Koppels Allé 26 D	127	623.347	891.386	891.386
18 - Thomas Koppels Allé 26 C	121	593.090	848.119	848.119
19 - Thomas Koppels Allé 26 B	127	619.366	885.693	885.693
20 - Thomas Koppels Allé 26 A	121	597.071	853.812	853.812
21 - Thomas Koppels Allé 14 F	121	602.048	860.929	860.929
22 - Thomas Koppels Allé 14 E	127	624.342	892.809	892.809
23 - Thomas Koppels Allé 14 D	121	598.067	855.236	855.236
24 - Thomas Koppels Allé 14 C	131	643.850	920.705	920.705
25 - Thomas Koppels Allé 14 B	121	598.067	855.236	855.236
26 - Thomas Koppels Allé 14 A	127	628.323	898.502	898.502
	<u>3.236</u>	<u>16.138.945</u>	<u>23.078.691</u>	<u>23.078.691</u>

Note 7 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	26	3.236	3.236	3.236
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	26	3.236	3.236	3.236

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.810.496	8.594

Note 7 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	31

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.305
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	562	641	271

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.132
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.426
K3	Teknisk andelsværdi	19.558

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	5	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	372
M3	Vedligeholdelse i alt	16	5	415

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54

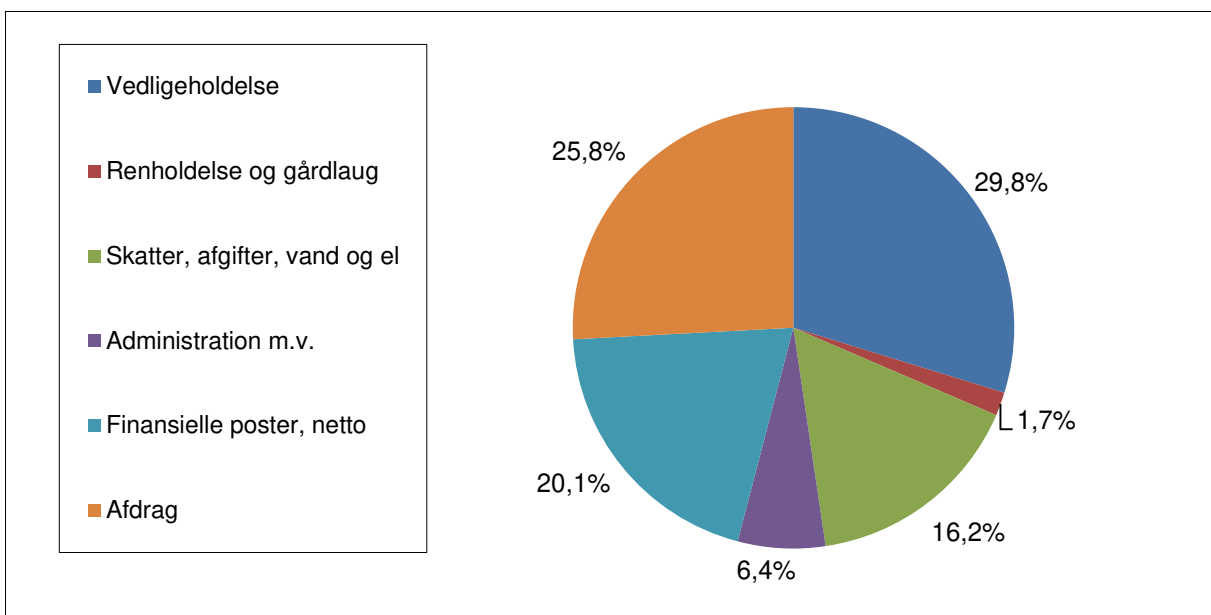
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	393	369	360

Note 7 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	18.232	18.232
Valuarvurdering	30.964	30.964
Anskaffelsessum (kostpris)	26.075	26.075
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.426	12.426
Foreslået andelsværdi	7.132	7.132
Reserver uden for andelsværdi	8.594	8.594
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.305
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		29,8
Renholdelse og gårdlaug		1,7
Skatter, afgifter, vand og el		16,2
Administration m.v.		6,4
Finansielle poster, netto		20,1
Afdrag		25,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Vildrose 1

Bilag 4 til årsrapporten for 2022

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.100.000	28.152
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.810.496	8.594

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.305

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.132
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	12.426
K3	Teknisk andelsværdi	19.558

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54

Budget for 2023

	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	4.222.800	4.012.000
Indtægter i alt	4.222.800	4.012.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	871.124	864.900
Bankrenter	36.283	0
Grundskyld	642.590	643.000
Dagrenovation	88.088	90.000
Fælles Grundejerforening	77.664	78.000
Forsikringer	40.375	41.000
ABF kontingent	5.655	5.800
Reparation og vedligeholdelse	138.890	752.905
Planlagt vedligeholdelse, træfacader m.v.	1.203.187	0
Administrationshonorar	36.897	40.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.300	17.000
Brandrådgivning vedr. likvidering af forening	0	158.400
Rådgivning vedr. likvidering af forening		91.600
Andre honorarer	178.626	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.503	8.000
Møde- og foreningsomkostninger	3.971	5.000
Omkostninger i alt	3.346.153	2.846.105
Årets resultat	876.647	1.165.895
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	1.164.914	1.165.895
Overført resultat	-288.267	0
Disponeret i alt	876.647	1.165.895

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet nedsættelse af boligafgiften på 5% pr. 1. januar 2023.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2022.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Tandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: PID:9208-2002-2-611358006188

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-04-19 10:36:25 UTC



Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-20 04:23:00 UTC



Hasse Holst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: efdc480c-b65a-4302-bd62-4b7a4f267f8f

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-04-24 04:15:45 UTC



Rasmus Henrik Espholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Rasmus Espholm

Serienummer: 07f393ac-7fd9-436d-829a-42b843e29cbb

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-04-25 11:05:37 UTC



Jacob Halvor Maagaard Honig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: 0223d71d-bddc-40db-88ae-674e85b487ab

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-04-27 04:32:54 UTC



Jan Boyesen Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vildrose I

Serienummer: 373c1e3a-c795-4284-a642-88bb01e5ea96

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-05-01 00:51:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: 74X1H-52H8F-05C1K-XEW6E-PK5W0-3TWB4

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jørn Munch

Revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-05-01 04:31:49 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>