

# A/B Åvænget

Ro's Torv 1. 2, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 16 78 98 79

## Årsrapport for 2022

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Andelsboligforeningsoplysninger m.v.       | 3       |
| Bestyrelsespåtegning                       | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Resultatopgørelse                          | 8 - 9   |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 26 |

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Åvænget  
Ro's Torv 1. 2  
4000 Roskilde  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 16 78 98 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Bent Glenstrup  
Karen Bloch-Frederiksen  
Anne Charlotte Mouritzen  
Bjarne Carow

---

**Administrator**

---

Real Administration A/S

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for A/B Åvænget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. februar 2023

**Bestyrelse**

Bent Glenstrup  
Formand

Karen Bloch-Frederiksen

Anne Charlotte Mouritzen

Bjarne Carow

**Administrator**

Real Administration A/S

**Til medlemmerne i A/B Åvænget****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Åvænget for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores konklusion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Roskilde, den 21. februar 2023

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41286

| Note                                      | 2022<br>DKK      | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2022<br>DKK | 2021<br>DKK      |
|-------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |                                            |                  |
| Boligafgifter, beboelse                   | 1.478.049        | 1.478.049                                  | 1.478.049        |
| Andre indtægter                           | 1.200            | 0                                          | 2.000            |
| <b>Indtægter i alt</b>                    | <b>1.479.249</b> | <b>1.478.049</b>                           | <b>1.480.049</b> |
| 1 Reparation og vedligeholdelse           | -123.202         | -186.200                                   | -210.293         |
| 2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.  | -168.622         | -175.519                                   | -174.978         |
| 3 Renholdelse                             | -34.600          | -46.000                                    | -42.614          |
| 4 Administrationsomkostninger             | -80.223          | -84.610                                    | -77.326          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                 | <b>-406.647</b>  | <b>-492.329</b>                            | <b>-505.211</b>  |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> | <b>1.072.602</b> | <b>985.720</b>                             | <b>974.838</b>   |
| Af- og nedskrivninger                     | -26.316          | -26.316                                    | -26.316          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    | <b>1.046.286</b> | <b>959.404</b>                             | <b>948.522</b>   |
| Finansielle indtægter                     | 482              | 0                                          | 103              |
| Finansielle omkostninger                  | -817.589         | -844.001                                   | -821.776         |
| <b>Finansielle poster i alt</b>           | <b>-817.107</b>  | <b>-844.001</b>                            | <b>-821.673</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>229.179</b>   | <b>115.403</b>                             | <b>126.849</b>   |

|                                        | 2022<br>DKK    | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2022<br>DKK | 2021<br>DKK    |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|----------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                                            |                |
| Overført til "Andre reserver":         |                |                                            |                |
| Overført til "Vedligeholdelsesfond"    | 0              | 0                                          | 2.400.000      |
| Overført til "Hensat til nye gasfyr"   | 95.760         | 95.760                                     | 95.760         |
| Overført til "Andre reserver" i alt    | 95.760         | 95.760                                     | 2.495.760      |
| Overført til "Overført resultat":      |                |                                            |                |
| Overført restandel af årets resultat   | 133.419        | 19.643                                     | -2.368.911     |
| Overført til "Overført resultat" i alt | 133.419        | 19.643                                     | -2.368.911     |
| <b>I alt</b>                           | <b>229.179</b> | <b>115.403</b>                             | <b>126.849</b> |

| AKTIVER                         |                            | 31.12.22   | 31.12.21   |
|---------------------------------|----------------------------|------------|------------|
| Note                            |                            | DKK        | DKK        |
| 5                               | Ejendom                    | 38.800.000 | 38.800.000 |
| 6                               | Driftsmateriel og inventar | 76.620     | 102.936    |
| Materielle anlægsaktiver i alt  |                            | 38.876.620 | 38.902.936 |
| Værdipapirer og kapitalandele   |                            | 6.585      | 7.148      |
| Finansielle anlægsaktiver i alt |                            | 6.585      | 7.148      |
| Anlægsaktiver i alt             |                            | 38.883.205 | 38.910.084 |
| Tilgodehavende hos beboere      |                            | 0          | 1.250      |
| Andre tilgodehavender           |                            | 30         | 574        |
| Periodeafgrænsningsposter       |                            | 0          | 24.200     |
| Tilgodehavender i alt           |                            | 30         | 26.024     |
| Likvide beholdninger            |                            | 1.591.288  | 1.373.380  |
| Omsætningsaktiver i alt         |                            | 1.591.318  | 1.399.404  |
| Aktiver i alt                   |                            | 40.474.523 | 40.309.488 |

## PASSIVER

| Note                                         | 31.12.22<br>DKK   | 31.12.21<br>DKK   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Indskudskapital                              | 3.217.590         | 3.217.590         |
| Reserve for opskrivninger                    | 22.762.827        | 22.762.827        |
| Overført resultat                            | -2.962.378        | -3.095.797        |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>        | <b>23.018.039</b> | <b>22.884.620</b> |
| Vedligeholdelsesfond                         | 2.602.624         | 2.602.624         |
| Hensat til nye gasfyr                        | 727.680           | 631.920           |
| <b>Andre reserver i alt</b>                  | <b>3.330.304</b>  | <b>3.234.544</b>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>26.348.343</b> | <b>26.119.164</b> |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter             | 14.061.494        | 14.106.423        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>14.061.494</b> | <b>14.106.423</b> |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter             | 48.436            | 66.901            |
| 8 Anden gæld                                 | 16.250            | 17.000            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>64.686</b>     | <b>83.901</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>14.126.180</b> | <b>14.190.324</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>40.474.523</b> | <b>40.309.488</b> |

- 9 Eventualforpligtelser  
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 11 Beregning af andelsværdi  
 12 Fordeling af andelsværdi m.v.  
 13 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

| Beløb i DKK                                     | Indskudskapi<br>tal | Reserve for<br>opskrivninge<br>r | Overført<br>resultat | Andelskrone<br>(egenkapital<br>uden<br>reserver)<br>i alt | Vedligehold<br>lesfond | Hensat til<br>nye gasfyr | Egenkapital<br>i alt |
|-------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for<br>01.01.22 - 31.12.22 |                     |                                  |                      |                                                           |                        |                          |                      |
| Saldo pr. 01.01.22                              | 3.217.590           | 22.762.827                       | -3.095.797           | 22.884.620                                                | 2.602.624              | 631.920                  | 26.119.164           |
| Regulering hensættelse                          | 0                   | 0                                | -95.760              | -95.760                                                   | 0                      | 95.760                   | 0                    |
| Årets resultat                                  | 0                   | 0                                | 229.179              | 229.179                                                   | 0                      | 0                        | 229.179              |
| Saldo pr. 31.12.22                              | 3.217.590           | 22.762.827                       | -2.962.378           | 23.018.039                                                | 2.602.624              | 727.680                  | 26.348.343           |

|  |      | Ikke<br>revideret<br>budget |      |
|--|------|-----------------------------|------|
|  | 2022 | 2022                        | 2021 |
|  | DKK  | DKK                         | DKK  |

### 1. Reparation og vedligeholdelse

|                                 |         |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| Tømrer/snedker                  | 58.719  | 100.000 | 127.580 |
| Blikkenslager og VVS            | 0       | 0       | 3.234   |
| Service og reparation af gasfyr | 33.105  | 54.200  | 69.374  |
| Kloak                           | 3.343   | 0       | 0       |
| Udgift til fælleshus            | 0       | 7.000   | 4.409   |
| Diverse                         | 28.035  | 25.000  | 5.696   |
| I alt                           | 123.202 | 186.200 | 210.293 |

### 2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

|                                     |         |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| Ejendomsskatter                     | 138.328 | 139.019 | 138.350 |
| Forsikringer                        | 14.231  | 17.000  | 28.364  |
| Udendørsbelysning                   | 0       | 7.000   | 0       |
| Elektricitet, gas, vand - fælleshus | 16.063  | 12.500  | 8.264   |
| I alt                               | 168.622 | 175.519 | 174.978 |

### 3. Renholdelse

|                 |        |        |        |
|-----------------|--------|--------|--------|
| Ejendomsservice | 17.600 | 16.000 | 12.500 |
| Snerydning      | 17.000 | 30.000 | 30.114 |
| I alt           | 34.600 | 46.000 | 42.614 |

|                                            | 2022<br>DKK | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|--------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------|
| <b>4. Administrationsomkostninger</b>      |             |                                            |             |
| Kontorartikler                             | 0           | 1.000                                      | 793         |
| Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v. | 567         | 2.000                                      | 457         |
| Arrangementer                              | 632         | 1.000                                      | 718         |
| Administration                             | 40.660      | 40.660                                     | 39.361      |
| Revision og regnskabsmæssig assistance     | 13.875      | 13.500                                     | 13.500      |
| Gebyrer, porto og kopi                     | 2.772       | 3.500                                      | 2.416       |
| Kontingenter                               | 4.662       | 5.000                                      | 4.536       |
| Kørselsgodtgørelse og domæne               | 1.055       | 2.700                                      | 1.795       |
| Andre administrationsomkostninger          | 2.500       | 0                                          | 0           |
| Gaver og blomster                          | 0           | 1.500                                      | 0           |
| Valuarvurdering                            | 8.500       | 8.750                                      | 8.750       |
| Bestyrelsesgodtgørelse                     | 5.000       | 5.000                                      | 5.000       |
| I alt                                      | 80.223      | 84.610                                     | 77.326      |

|  | 31.12.22<br>DKK | 31.12.21<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|
|--|-----------------|-----------------|

## 5. Ejendom

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Kostpris pr. 01.01                 | 16.037.173 | 16.037.173 |
| Kostpris pr. 31.12.22              | 16.037.173 | 16.037.173 |
| Opskrivninger pr. 01.01            | 22.762.827 | 20.462.827 |
| Opskrivninger i året               | 0          | 2.300.000  |
| Opskrivninger pr. 31.12.22         | 22.762.827 | 22.762.827 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 38.800.000 | 38.800.000 |

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 31.12.22 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,50%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

## 6. Driftsmateriel og inventar

|                                    |          |          |
|------------------------------------|----------|----------|
| Kostpris pr. 01.01                 | 315.647  | 315.647  |
| Kostpris pr. 31.12.22              | 315.647  | 315.647  |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01    | -212.711 | -186.395 |
| Afskrivninger i året               | -26.316  | -26.316  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | -239.027 | -212.711 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 76.620   | 102.936  |

**7. Gæld til kreditinstitutter**

| Beløb i DKK                                          | Kursværdi<br>31.12.22 | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>31.12.22 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente  | 1.592.242             | 1.592.401                              |
| Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente  | 12.542.564            | 12.517.529                             |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt                 | 14.134.806            | 14.109.930                             |
| Bankkonto 1                                          | 0                     | 0                                      |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt | 0                     | 0                                      |
| I alt                                                | 14.134.806            | 14.109.930                             |

| Beløb i DKK                                          | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi<br>31.12.22 | Kortfristet<br>gæld | Langfristet<br>gæld | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Fordeling mellem langfristet og<br>kortfristet gæld: |                                           |                     |                     |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 14.109.930                                | 48.436              | 14.061.494          | 13.790.376             |
| I alt                                                | 14.109.930                                | 48.436              | 14.061.494          | 13.790.376             |

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 31.12.22<br>DKK | 31.12.21<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|

**8. Anden gæld**

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Skyldige omkostninger i øvrigt | 16.250 | 17.000 |
| I alt                          | 16.250 | 17.000 |

## 9. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswap-aftale med Nykredit. Der er indgået en rammeaftale i tilknytning med rentesikringsaftalen med et rammebeløb på t.DKK 14.275.

Renteswapaftalen udløber 30.12.37

### *Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 3.661 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro-rata for kassekredit i pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.22 t.DKK 0.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

|                                                                                      | 31.12.22<br>DKK | 31.12.21<br>DKK |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver                                           | 23.018.039      | 22.884.620      |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi                               | 14.109.930      | 14.173.324      |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi                                           | -16.884.907     | -23.250.321     |
| Hensat til kursudsving                                                               | -4.000.000      | 0               |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt                                    | -6.774.977      | -9.076.997      |
| Samlet andelsværdi                                                                   | 16.243.062      | 13.807.623      |
| Den samlede indskudskapital udgør i alt                                              | 3.217.590       | 3.217.590       |
| Værdi pr. indskudt andelskrone                                                       | 5,048           | 4,291           |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2022) | 4,291           |                 |

**12. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

| Nr. Adresse   | Areal, andel | Fordelingstal,<br>andel | Andelsværdi |
|---------------|--------------|-------------------------|-------------|
| 1 Åvænget 1   | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 2 Åvænget 2   | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 3 Åvænget 3   | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 4 Åvænget 4   | 98,00        | 186.693                 | 942.465     |
| 5 Åvænget 5   | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 6 Åvænget 7   | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 7 Åvænget 8   | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 8 Åvænget 9   | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 9 Åvænget 10  | 98,00        | 186.693                 | 942.465     |
| 10 Åvænget 11 | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 11 Åvænget 12 | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 12 Åvænget 13 | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 13 Åvænget 14 | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 14 Åvænget 15 | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 15 Åvænget 16 | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 16 Åvænget 17 | 98,00        | 186.693                 | 942.465     |
| 17 Åvænget 19 | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 18 Åvænget 21 | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 19 Åvænget 23 | 85,00        | 161.927                 | 817.441     |
| 20 Åvænget 25 | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| 21 Åvænget 27 | 70,00        | 133.352                 | 673.189     |
| I alt         | 1.689,00     | 3.217.590               | 16.243.065  |

### 13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

#### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

|    |                                       | Antal    | BBR-areal, kvm |          |
|----|---------------------------------------|----------|----------------|----------|
|    |                                       | 31.12.22 | 31.12.22       | 31.12.21 |
| B1 | Andelsboliger                         | 21       | 1.689          | 1.689    |
| B2 | Erhvervsandele                        | 0        | 0              | 0        |
| B3 | Boliglejemål                          | 0        | 0              | 0        |
| B4 | Erhvervslejemål                       | 0        | 0              | 0        |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0        | 0              | 0        |
| B6 | Andelsboliger i alt                   | 21       | 1.689          | 1.689    |

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:  
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1992

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1993

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitut, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev, eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personlig og pro-rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

|     |                                                                                                                                                                    |            |            |             |          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|----------|
| F1  | Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.                                                                 |            |            | Ja          | Nej      |
| F1A | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                                                                                                                     |            |            |             | X        |
|     |                                                                                                                                                                    |            |            | DKK pr. kvm |          |
|     |                                                                                                                                                                    | 31.12.22   | 31.12.21   | 31.12.22    | 31.12.21 |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                               | 38.800.000 | 38.800.000 | 22.972      | 22.972   |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                                | 3.330.304  | 3.234.544  | 1.972       | 1.915    |
|     |                                                                                                                                                                    |            |            | 31.12.22    | 31.12.21 |
| F4  | Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                     |            |            | 9           | 8        |
| P   | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):                                                                                  |            |            |             |          |
|     | Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100% |            |            | 64          | 63       |
|     |                                                                                                                                                                    |            |            | Ja          | Nej      |
| G1  | Har foreningen modtaget offentlige 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        |

### 13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

|                                                                              |                                        | Ultimomånedens indtægt<br>(uden fradrag for tomgang,<br>tab m.v.) * 12 måneder |                   | DKK pr.<br>andelskvm pr. år |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------|
|                                                                              |                                        | 2022                                                                           | 2021              | 2022                        | 2021     |
| Indtægtsart:                                                                 |                                        |                                                                                |                   |                             |          |
| H1                                                                           | Boligafgift                            | 1.478.049                                                                      | 1.478.049         | 875                         | 875      |
| H2                                                                           | Erhvervslejeindtægter                  | 0                                                                              | 0                 | 0                           | 0        |
| H3                                                                           | Boliglejeindtægter                     | 0                                                                              | 0                 | 0                           | 0        |
|                                                                              |                                        |                                                                                |                   | DKK pr.<br>andelskvm        |          |
| Beløb i DKK                                                                  |                                        |                                                                                |                   | 31.12.22                    | 31.12.21 |
| Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på<br>balancedagen (B1 + B2): |                                        |                                                                                |                   |                             |          |
| K1                                                                           | Andelsværdi                            |                                                                                |                   | 9.617                       | 8.175    |
| K2                                                                           | Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver |                                                                                |                   | 7.421                       | 7.573    |
| K3                                                                           | Teknisk andelsværdi (K1 + K2)          |                                                                                |                   | 17.038                      | 15.748   |
|                                                                              |                                        |                                                                                | DKK pr. andelskvm |                             |          |
| Beløb i DKK                                                                  |                                        |                                                                                | 2022              | 2021                        | 2020     |
| Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal<br>på balancedagen (B1+B2): |                                        |                                                                                |                   |                             |          |
| J                                                                            | Årets resultat                         |                                                                                | 136               | 75                          | 156      |
| R                                                                            | Årets afdrag                           |                                                                                | 40                | 40                          | 40       |

### 13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| Beløb i DKK                                                     |                                             | DKK pr. kvm |      |      |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|------|------|
|                                                                 |                                             | 2022        | 2021 | 2020 |
| Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6): |                                             |             |      |      |
| M1                                                              | Vedligeholdelse, løbende                    | 73          | 125  | 50   |
| M2                                                              | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0           | 0    | 0    |
| M3                                                              | Vedligeholdelse i alt                       | 73          | 125  | 50   |

## 14. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

**Driftsmateriel og inventar**

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

|                            | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|
| Driftsmateriel og inventar | 15              | 0                     |

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrasket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# 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.”

## Christina Hegner

Administrator

Serienummer: c66b19fc-3f39-41da-b148-2a366624ddd5

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-02-24 12:45:27 UTC



## Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 305ddfdad-d68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 80.165.xxx.xxx

2023-02-24 13:35:22 UTC



## Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:40271107

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-02-24 13:47:23 UTC



## Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-02-25 06:18:39 UTC



## Bent Ove Glenstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6d5fff6c-e7d1-458f-9473-b62049457c09

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-02-26 10:41:36 UTC



## Anne Charlotte Mouritzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-02-26 15:29:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: ESW1X-5MNUJ-23GOK-0KJEL-VMQEP-GM2KX

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>