

Andelsboligforeningen

Rørmosen II

Årsrapport for 2022

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
København, den / 2023**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	17

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Rørmosen II
CVR-nr. 36 09 64 89

Adresse

Rørmosevej 35 - 63
Rørmose Parkvej 22 - 40
3520 Farum

Bestyrelse

Malthe Schultz Petersen (Formand)
Anders Thøgersen
Annette Fisker Jensen
Peter Larsen
Henrik Priegel

Bogholderi

Lill Beck-Hansen

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen **Rørmosen II**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, 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.

København, den 17. april 2023

Bestyrelse

Malthe Schultz Petersen

Anders Thøgersen

Annette Fisker Jensen

Peter Larsen

Henrik Priegel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rørmosen II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rørmosen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med 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.

Fremhævelser 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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 17. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 30140

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rørmosen II for 2022 er aflagt i overensstemmelse 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.

Den anvendte 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

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), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, 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) indregnes 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).

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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 låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022	budget 2022	2021
	Boligafgifter	1.817.007	1.817.007	1.873.122
	Ventelistegebyr	2.400	2.000	2.400
	Påkravsgebyrer	286		0
		<u>1.819.693</u>	<u>1.819.007</u>	<u>1.875.522</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	271.693	271.693	271.693
	Renovation	70.446	68.657	67.061
2	Forsikringer og abonnementer	96.327	105.159	100.420
3	Administrations- og foreningsomkostninger	80.982	101.500	83.933
4	Vedligeholdelse, løbende	108.754	155.000	103.856
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	518.439	600.000	634.886
		<u>1.146.641</u>	<u>1.302.009</u>	<u>1.261.849</u>
	Resultat før finansielle poster	673.052	516.998	613.673
6	Finansielle omkostninger	-424.195	-425.000	-434.843
	Årets resultat	<u>248.857</u>	<u>91.998</u>	<u>178.830</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	81.600	81.600	81.600
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-518.439	0	0
	Overført restandel af årets resultat	685.696	10.398	97.230
	Disponeret i alt	<u>248.857</u>	<u>91.998</u>	<u>178.830</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	248.857	91.998	178.830
	Betalte prioritetsafdrag	-418.597	-420.000	-410.056
		<u>-169.740</u>	<u>-328.002</u>	<u>-231.226</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Dagsværdi pr. 31. december 2022	<u>67.020.000</u>	<u>66.775.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>67.020.000</u>	<u>66.775.000</u>
	Omsætningsaktiver		
8	Likvide beholdninger	<u>1.065.187</u>	<u>1.236.750</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.065.187</u>	<u>1.236.750</u>
	Aktiver i alt	<u>68.085.187</u>	<u>68.011.750</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Andelsindskud	7.651.817	7.651.817
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	16.520.000	16.275.000
	Overført resultat mv.	11.655.391	13.277.942
		<u>35.827.208</u>	<u>37.204.759</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af kursudsving i prioritetsgæld	2.308.247	0
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	611.431	1.048.270
	Andre reserver	<u>2.919.678</u>	<u>1.048.270</u>
	Egenkapital	<u>38.746.886</u>	<u>38.253.029</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Prioritetsgæld	13.940.901	14.376.498
9	Handelsbanken, prioritetslån	14.948.000	14.948.000
		<u>28.888.901</u>	<u>29.324.498</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet andel af langfristet gæld	427.000	410.000
10	Øvrig gæld	22.400	24.223
		<u>449.400</u>	<u>434.223</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.338.301</u>	<u>29.758.721</u>
	Passiver i alt	<u>68.085.187</u>	<u>68.011.750</u>
1	Andelskroneberegning		
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
12	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		
Boliger	7.651.817	7.651.817
	<u>7.651.817</u>	<u>7.651.817</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	16.275.000	15.220.000
Årets opskrivning	245.000	1.055.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>16.520.000</u>	<u>16.275.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	13.277.942	13.180.712
Reserve for imødegåelse af kursudsving i prioritetsgæld	-2.308.247	0
Overført restandel af årets resultat	685.696	97.230
	<u>11.655.391</u>	<u>13.277.942</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>35.827.208</u>	<u>37.204.759</u>
Reserve for imødegåelse af kursudsving i prioritetsgæld		
Reserve primo	0	0
Årets hensættelse	2.308.247	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>2.308.247</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	1.048.270	966.670
Årets hensættelse	81.600	81.600
Anvendt af årets hensættelse	-518.439	0
	<u>611.431</u>	<u>1.048.270</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.919.678</u>	<u>1.048.270</u>
Egenkapital i alt	<u>38.746.886</u>	<u>38.253.029</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	50.500.000
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2022	67.020.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	41.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **38.746.886**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -2.919.678

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	67.020.000	
Bogført værdi	<u>-67.020.000</u>	<u>0</u>
		35.827.208

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	29.315.901	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-27.007.654</u>	<u>2.308.247</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **38.135.455**

Andelshavernes indskud 7.651.817

Andelskroneværdi pr. 31. december 2022 pr. m² 4,98

Ejendommen er pr. 31. december 2022 vurderet af valuar Cera. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,70% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2022	kr.	4,98
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	4,85
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	4,69

Andelsværdi pr. andel

Boligtype A3 (106 m ²) oprindelig indskud kr. 290.219	1.446.406
Boligtype A1 + A2 (110 m ²) oprindelig indskud kr. 312.239	1.556.150

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2022	2022	2021
2.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	46.327	50.000	45.261
	Forsikringer	0	5.159	5.159
	Grundejerforeningskontingent	50.000	50.000	50.000
		<u>96.327</u>	<u>105.159</u>	<u>100.420</u>
3.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar			
	Revision og regnskab	20.000	20.000	20.000
	Bogholderiassistance	11.835	25.000	12.950
	Kontorartikler mv.	509	5.000	5.162
	Gebyrer mv.	2.994	1.500	8.137
	Administrationsomkostninger	<u>35.338</u>	<u>51.500</u>	<u>46.249</u>
	Vejfest	14.449	15.000	11.571
	Valuarvurdering	14.450	20.000	14.900
	Abonnement ABF	6.820	5.000	5.485
	Generalforsamling og møder	9.925	10.000	5.728
	Foreningsomkostninger	<u>45.644</u>	<u>50.000</u>	<u>37.684</u>
	I alt	<u>80.982</u>	<u>101.500</u>	<u>83.933</u>
4.	Vedligeholdelse, løbende			
	Eftersyn og vedligeholdelse gasfyr	35.216	50.000	85.891
	Hjertestarter	49.719	45.000	0
	Øvrig vedligeholdelse	23.819	10.000	17.965
	Budgetteret vedligeholdelse		50.000	
		<u>108.754</u>	<u>155.000</u>	<u>103.856</u>
5.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Nyt skur	0	0	72.386
	Nyt gasfyr	0	0	562.500
	Maling	518.439	600.000	0
		<u>518.439</u>	<u>600.000</u>	<u>634.886</u>
6.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	387.222	388.000	398.273
	Renteudgifter, Handelsbanken prioritet	36.373	37.000	36.570
	Renteudgifter, Nordea bank	600	0	0
		<u>424.195</u>	<u>425.000</u>	<u>434.843</u>

Noter til årsrapporten

7. Ejendommen matr. nr. 7kg Farum By m.fl., dagsværdi pr. 31. december 2022

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	50.500.000	0	0	50.500.000
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	50.500.000	0	0	50.500.000
Opskrivninger primo	0	0	0	16.275.000
Årets opskrivninger	0	0	0	245.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	16.520.000
Regnskabsmæssig værdi	50.500.000	0	0	67.020.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 22. november 2022 af ejendomsmægler og valuar Cera v/John Munch. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 41.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 67.020.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,70% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
Lejeindtægt efter modernisering	1.325 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.532 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 8,7 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 1,7 mio.

Dagsværdiberegningen 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. 50.500.000.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
8. Likvide beholdninger		
Nordea, garantikonto	0	562.500
Nordea, driftskonto	1.047.370	661.060
Nordea, salgskonto	5	5
Handelsbanken, driftskonto	17.812	13.185
	<u>1.065.187</u>	<u>1.236.750</u>

Noter til årsrapporten

9. Prioritetsgæld

Nr.	Obligations-			
	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea, 2,066734% kont.lån	14.367.901	14.481.722	83,2750	12.059.654
2 Handelsbanken, prioritetslån	14.948.000	0		14.948.000
	<u>29.315.901</u>	<u>14.481.722</u>		<u>27.007.654</u>

Nr.	Kortfristet andel af prioritetsgæld		
	Renter og bidrag	Afdrag i året	andel af prioritetsgæld
1 Nordea, 2,066734% kont.lån	387.222	418.597	427.000
2 Handelsbanken, prioritetslån	36.373	0	0
	<u>423.595</u>	<u>418.597</u>	<u>427.000</u>

Nr. Låneoplysninger	Resterende afdragsfrihed		
	Restløbetid	frihed	Rente-tilpasning
1 Nordea, 2,066734% kont.lån	25,75 år	-	-
2 Handelsbanken, prioritetslån	16,75 år	6,75 år	1/10-2024

10. Øvrig gæld

	2022	2021
Grant Thornton	20.000	20.000
Forudbetalt boligafgift	379	0
Bogholder	2.021	2.100
Diverse regninger	0	2.123
	<u>22.400</u>	<u>24.223</u>

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 29.315.901, er der stillet sikkerhed for kr. 33.598.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 67.020.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Rørmose Park er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 7kg Farum By m.fl., kr. 6.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

12 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	2.722	2.722	25	2.722
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>2.722</u>	<u>2.722</u>	<u>25</u>	<u>2.722</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.722</u>	<u>2.722</u>	<u>25</u>	<u>2.722</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			X	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			X	
C3				

D1 Foreningens stiftelsesår	2004
D2 Ejendommens opførelsesår	2005

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.020.000	24.622
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.919.678	1.073
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	4,36%	

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

12 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	647	647
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	627.193	32%
	Øvrige omkostninger	519.448	26%
	Finansielle poster, netto	424.195	21%
	Afdrag	418.597	21%
	I alt	<u>1.989.433</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>238</u>	<u>66</u>
			I år
			<u>91</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.062	15.062
	Valuarvurdering	24.622	24.622
	Anskaffelsessum (kostpris)	18.553	18.553
K1	Foreslået andelsværdi	14.010	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.387	
K3	Teknisk andelsværdi	24.397	
	Reserver uden for andelsværdi	225	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	41	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>233</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>41</u>	<u>271</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		56%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>148</u>	<u>151</u>
			I år
			<u>154</u>