

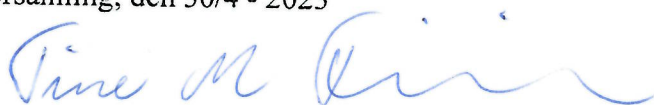
**Andelsboligforeningen**

**"Gulbjergvej"**

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2022

Således forelagt og vedtaget på  
andelsboligforeningens ekstraordinære  
generalforsamling, den 30/4 - 2023

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Indholdsfortegnelse .....                 | 1           |
| Selskabsoplysninger .....                 | 2           |
| Administrators og bestyrelsen godkendelse | 3-4         |
| Den uafhængige revisors påtegning .....   | 5-7         |
| Anvendt regnskabspraksis .....            | 8           |
| Resultatopgørelse for året 2022 .....     | 9           |
| Balance pr. 31. december 2022 .....       | 10-11       |
| Noter til årsrapporten .....              | 12-15       |
| Andelsværdiberegning .....                | 16          |
| Andelsværdi fordelt på lejligheder .....  | 17          |
| Nøgletalsoplysninger .....                | 17-18       |

## Selskabsoplysninger

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | Andelsboligforeningen "Gulbjergvej"<br>Bakkegårdsparken 1, Slagslunde<br>3660 Stenløse                                      |
| <b>Hjemstedskommune</b> | Egedal  |
| <b>Bestyrelse</b>       | John Nielsen, formand<br>Hanne Pedersen, kasserer<br>Henriette Jørgensen<br>Tove Sørensen                                   |
| <b>Revision</b>         | Revision 1-2-3 ApS<br>Poul Neumeyer<br>Registreret revisor FSR – danske revisorer, MNE 805<br>Veksø Bygade 32<br>3670 Veksø |

## Administrators og bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2022 for Andelsboligforeningen "Gulbjergvej"

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.

Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.

Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.

Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.

Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.

At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.

Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Foreningen har indgået aftale om renteswap men ikke andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.

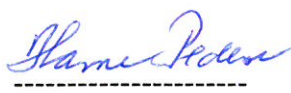
Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2023.

Slagslunde, den 27. februar 2023.

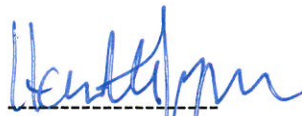
I bestyrelsen:



John Nielsen  
Formand



Hanne Pedersen  
Kasserer



Henriette Jørgensen



Tove Sørensen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Gulbjergvej"

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Gulbjergvej" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revision af regnskabet

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

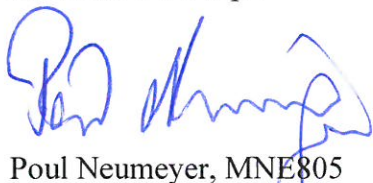
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen "Gulbjergvej" har i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 medtaget resultatbudget for 2022. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

Veksø, den 27. februar 2023

Revision 1-2-3 ApS



Poul Neumeyer, MNE805  
Registreret revisor FSR – danske revisorer



## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Gulbjergvej" er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene. Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Foreningen er ikke skattepligtig.

### **Balancen**

#### **Ejendom**

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsregnskabet og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

#### **Tilgodehavende.**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelse.**

Prioritetsgæld værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

#### **Andelsværdien.**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

#### **Nøgletal.**

De i noten anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

|   | 2022           | Budget<br>2022<br>(t.kr.) | 2021<br>(t.kr.) | Budget<br>2023<br>(t.kr.) | Note |
|---|----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|------|
| Boligafgift .....                           | 1.219.620      | 1.220                     | 1.220           | 1.220                     | (1)  |
| Indtægter i alt .....                       | 1.219.620      | 1.220                     | 1.220           | 1.220                     |      |
| Ejendomsskatter, renovation og forsikringer | 179.910        | 177                       | 166             | 187                       | (2)  |
| Forbrugsafgifter .....                      | 30.293         | 40                        | 40              | 40                        | (3)  |
| Reparationer og vedligeholdelse .....       | 152.046        | 20                        | 24              | 108                       | (4)  |
| Administrationsomkostninger .....           | 27.643         | 32                        | 27              | 29                        | (5)  |
| Omkostninger i alt .....                    | 389.892        | 269                       | 257             | 364                       |      |
| Resultat før finansiering .....             | 829.728        | 951                       | 963             | 856                       |      |
| Finansielle omkostninger .....              | 926.415        | 916                       | 924             | 916                       | (6)  |
| Resultat før afdrag .....                   | -96.687        | 35                        | 39              | -60                       |      |
| Afskrivning prioriteringsomkostninger ..... | -5.565         | -6                        | -6              | -6                        |      |
| Afdrag prioritetsgæld .....                 | 335.293        | 338                       | 336             | 339                       |      |
| <b>Årets resultat efter afdrag .....</b>    | <b>233.041</b> | <b>367</b>                | <b>369</b>      | 273                       |      |

**Balance pr. 31. december 2022**

**Aktiver**

|  | 2022              | 2021<br>(t.kr.) | Note |
|--|-------------------|-----------------|------|
| Ejendommen, matr. nr. 16d Slagslunde ..... | 24.402.000        | 24.402          | (7)  |
| Omkostninger ved omprioritering .....      | 62.598            | 68              | (8)  |
|  | -----             | -----           |      |
| Materielle anlægsaktiver .....             | 24.464.598        | 24.470          |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Anlægsaktiver i alt .....                  | 24.464.598        | 24.470          |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Tilgodehavende boligafgift .....           | 0                 | 9               |      |
| Likvide beholdninger .....                 | 541.511           | 589             | (9)  |
|  | -----             | -----           |      |
| Omsætningsaktiver i alt .....              | 541.511           | 598             |      |
|  | -----             | -----           |      |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                 | <b>25.006.109</b> | <b>25.068</b>   |      |
|  | -----             | -----           |      |

## Balance pr. 31. december 2022

### Passiver

|  | 2022              | 2021<br>(t.kr.) | Note |
|--|-------------------|-----------------|------|
| Andelsindskud .....                              | 5.125.000         | 5.125           |      |
| Overført resultat .....                          | 4.752.355         | 4.519           | (10) |
|  | -----             | -----           |      |
| Egenkapital i alt .....                          | 9.877.355         | 9.644           |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Henlæggelse til vedligeholdelse .....            | 91.786            | 60              | (11) |
|  | -----             | -----           |      |
| Henlæggelse i alt .....                          | 91.786            | 60              |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Prioritetsgæld .....                             | 14.665.188        | 14.970          | (12) |
|  | -----             | -----           |      |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt .....      | 14.665.188        | 14.970          |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Prioritetsgæld .....                             | 307.989           | 339             | (12) |
| Forudbetalt boligafgift .....                    | 36.291            | 28              |      |
| Skyldige omkostninger .....                      | 22.500            | 22              |      |
| Deponeret salgssum .....                         | 5.000             | 5               |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....      | 371.780           | 394             |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Gældsforpligtelser i alt .....                   | 15.036.968        | 15.364          |      |
|  | -----             | -----           |      |
| <b>Passiver i alt .....</b>                      | <b>25.006.109</b> | <b>25.068</b>   |      |
|  | -----             | -----           |      |
| Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser m.v. |                   |                 | (13) |

## Noter til årsrapporten

|  | 2022      | Budget  | 2021    |      |
|--|-----------|---------|---------|------|
|  |           | (t.kr.) | (t.kr.) | Note |
| <b><u>Boligafgifter:</u></b>                   |           |         |         | (1)  |
| Bakkegårdsparken 1 .....                       | 99.948    | 100     | 100     |      |
| Bakkegårdsparken 3 .....                       | 83.292    | 83      | 83      |      |
| Bakkegårdsparken 5 .....                       | 97.572    | 98      | 98      |      |
| Bakkegårdsparken 7 .....                       | 83.292    | 83      | 83      |      |
| Bakkegårdsparken 9 .....                       | 102.324   | 102     | 102     |      |
| Bakkegårdsparken 11 .....                      | 99.948    | 100     | 100     |      |
| Bakkegårdsparken 13 .....                      | 83.292    | 83      | 83      |      |
| Bakkegårdsparken 15 .....                      | 97.584    | 98      | 98      |      |
| Bakkegårdsparken 17 .....                      | 83.292    | 83      | 83      |      |
| Bakkegårdsparken 19 .....                      | 102.324   | 103     | 103     |      |
| Bakkegårdsparken 21 .....                      | 102.324   | 103     | 103     |      |
| Bakkegårdsparken 23 .....                      | 83.292    | 83      | 83      |      |
| Bakkegårdsparken 25 .....                      | 101.136   | 101     | 101     |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |
| Boligafgifter i alt .....                      | 1.219.620 | 1.220   | 1.220   |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |
| <b><u>Ejendomsskatter og forsikringer:</u></b> |           |         |         | (2)  |
| Ejendomsskatter og grundskyld .....            | 94.524    | 95      | 95      |      |
| Renovation .....                               | 59.860    | 59      | 48      |      |
| Bygninger .....                                | 23.501    | 22      | 22      |      |
| Arbejdsskade .....                             | 2.025     | 1       | 1       |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |
| Ejendomsskatter og forsikringer i alt .....    | 179.910   | 177     | 166     |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |
| <b><u>Forbrugsudgifter:</u></b>                |           |         |         | (3)  |
| Vandforbrug og ledningsafgift .....            | 30.293    | 40      | 40      |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |
| Forbrugsudgifter i alt .....                   | 30.293    | 40      | 40      |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |
| <b><u>Reparation og vedligeholdelse:</u></b>   |           |         |         | (4)  |
| Snerydning .....                               | 2.402     | 4       | 5       |      |
| Vedligeholdelse arealer .....                  | 21.937    | 16      | 15      |      |
| Bygninger .....                                | 1.792     | 0       | 4       |      |
| Energimærke .....                              | 5.915     | 0       | 0       |      |
| VVS .....                                      | 88.214    | 0       | 0       |      |
| Overført fra henlæggelse .....                 | -88.214   | 0       | 0       |      |
| Årets henlæggelse .....                        | 120.000   | 0       | 0       |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |
| Reparation og vedligeholdelse i alt .....      | 152.046   | 20      | 24      |      |
|  | -----     | -----   | -----   |      |

|   | 2022       | Budget  | 2021    | Note |
|---|------------|---------|---------|------|
|   |            | (t.kr.) | (t.kr.) |      |
| <b><u>Administrationsomkostninger:</u></b>          |            |         |         | (5)  |
| Kontingenter .....                                  | 3.771      | 4       | 4       |      |
| Revisorhonorar .....                                | 22.500     | 23      | 22      |      |
| Gebyrer bank m.m. ....                              | 330        | 1       | 0       |      |
| Hjemmeside, domænenavn og gaver .....               | 1.042      | 4       | 1       |      |
|   | -----      | -----   | -----   |      |
| Administrationsomkostninger i alt .....             | 27.643     | 32      | 27      |      |
|   | -----      | -----   | -----   |      |
| <b><u>Finansielle omkostninger:</u></b>             |            |         |         | (6)  |
| Rente swap .....                                    | 423.033    | 470     | 470     |      |
| Rentesikring max. Renter .....                      | 25.233     | 26      | 26      |      |
| Nykredit .....                                      | 472.847    | 420     | 422     |      |
| Danske Bank .....                                   | 5.302      | 0       | 5       |      |
|   | -----      | -----   | -----   |      |
| Finansielle omkostninger i alt .....                | 926.415    | 916     | 924     |      |
|   | -----      | -----   | -----   |      |
| <b><u>Ejendom:</u></b>                              |            |         |         | (7)  |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar 2022 .....            | 24.402.000 |         | 24.402  |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| Saldo pr. 31. december 2022 .....                   | 24.402.000 |         | 24.402  |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| (Seneste offentlige vurdering 24.800.000)           |            |         |         |      |
| <b><u>Omkostninger ved omprioritering 2015:</u></b> |            |         |         | (8)  |
| Kurstab og omkostninger ved indfrielse ....         | 89.829     |         | 90      |      |
| Omkostninger låneoptagelse .....                    | 21.462     |         | 21      |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| Omkostninger i alt .....                            | 111.291    |         | 111     |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| Saldo pr. 1. januar 2022 .....                      | 43.128     |         | 37      |      |
| Afskrivning 1/20 af kr. 111.291 .....               | 5.565      |         | 6       |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| Afskrivninger i alt .....                           | 48.693     |         | 43      |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| Saldo pr. 31. december 2022 .....                   | 62.598     |         | 68      |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| <b><u>Likvide beholdninger:</u></b>                 |            |         |         | (9)  |
| Nykredit .....                                      | 9.274      |         | 9       |      |
| Danske Bank .....                                   | 532.237    |         | 580     |      |
|   | -----      |         | -----   |      |
| Likvide beholdninger i alt .....                    | 541.511    |         | 589     |      |
|   | -----      |         | -----   |      |

|  | 2022      | 2021<br>(t.kr.) | Note |
|--|-----------|-----------------|------|
| <b><u>Egenkapital:</u></b>                               |           |                 | (10) |
| Saldo pr. 1. januar 2022 .....                           | 4.189.133 | 3.853           |      |
| Årets afgang prioritetsgæld .....                        | 335.293   | 336             |      |
|  | -----     | -----           |      |
| Akkumulerede afdrag prioritetsgæld .....                 | 4.524.426 | 4.189           |      |
|  | -----     | -----           |      |
| Saldo pr. 1. januar 2022 .....                           | -43.128   | -37             |      |
| Årets afskrivning omprioriteringsomkost-<br>ninger ..... | -5.565    | -6              |      |
|  | -----     | -----           |      |
| Afskrivning i alt omprioriteringsomkost-<br>ninger ..... | -48.693   | -43             |      |
|  | -----     | -----           |      |
| Saldo pr. 1. januar 2022 .....                           | 373.309   | 394             |      |
| Årets likviditetstilskud .....                           | -96.687   | -21             |      |
|  | -----     | -----           |      |
|  | 276.622   | 373             |      |
|  | -----     | -----           |      |
| Egenkapital i alt .....                                  | 4.752.355 | 4.519           |      |
|  | -----     | -----           |      |
| Henlæggelse til vedligeholdelse:                         |           |                 | (11) |
| Saldo pr. 1. januar 2022 .....                           | 60.000    | 0               |      |
| Årets henlæggelse .....                                  | 120.000   | 60.000          |      |
| Heraf anvendt .....                                      | -88.214   | 0               |      |
|  | -----     | -----           |      |
| Saldo pr. 31. december 2022 .....                        | 91.786    | 0               |      |
|  | -----     | -----           |      |

**Prioritetsgæld:**

(12)

|   | Restgæld   | Obligations-<br>restgæld | Kurs     | Kursværdi  |
|---|------------|--------------------------|----------|------------|
| 1. Nykredit, -0,0271<br>Hovedstol kr. 4.823.000 | 2.651.794  | 2.651.794                | 100,2000 | 2.657.098  |
| 2. Nykredit, -0,1589<br>Hovedstol kr. 9.743.000 | 9.743.000  | 9.743.000                | 100,0620 | 9.749.040  |
| 3. Nykredit, 1,7112<br>Hovedstol 3.952.000      | 2.578.383  | 2.611.151                | 86,9310  | 2.269.900  |
| Prioritetsgæld i alt                            | 14.973.177 | 15.005.945               |          | 14.676.038 |

|                | Renter og<br>bidrag i året | Afdrag i<br>årets løb | Kortfristet<br>andel af<br>gæld |
|----------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1. Nykredit    | 14.794                     | 147.672               | 117.138                         |
| 2. Nykredit    | 67.192                     | 0                     | 0                               |
| 3. Nykredit    | 55.568                     | 187.621               | 190.851                         |
| I alt for året | 137.554                    | 335.293               | 307.989                         |

|             | Restløbetid  |
|-------------|--------------|
| 1. Nykredit | 17 år 6 mdr. |
| 2. Nykredit | 16 år 3 mdr. |
| 3. Nykredit | 12 år 3 mdr. |

**Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser m.v. :**

(13)

Markedsværdien af renteloft udgør kr. -41.216 og renteswap udgør kr. -1.766.659.

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 2.000.000.

Andelsboligforeningen har ikke påtaget sig yderligere forpligtelser, der ikke fremgår af regnskabet.



**Beregning af andelskroneværdi:**

(14)

Iflg. ”Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber”, fastsættes en andels værdi iflg. bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Maksimalpris beregnes efter § 5, stk. 2 b:

Metode ”anskaffelsessum”

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffelsessum .....              |            | 24.402.000 |
|                                    |            | -----      |
| Egenkapital .....                  |            | 9.877.355  |
| Regulering af prioritetsgæld:      |            |            |
| Bogført værdi i årsrapporten ..... | 14.973.177 |            |
| Kursværdi prioritetsgæld .....     | 14.676.038 | 297.139    |
|                                    | -----      | -----      |
| Reguleret egenkapital .....        |            | 10.174.494 |
|                                    |            | -----      |

For tiden indtil næste ordinære generalforsamling, foreslår bestyrelsen, at følgende priser bliver godkendt ved salg af andelslejligheder.

Andelskronen har udviklet sig således:

|                             |     |        |
|-----------------------------|-----|--------|
| Værdi pr. 31. december 2022 | kr. | 1,9854 |
| Værdi pr. 31. december 2021 | kr. | 1,8550 |

**Andelsværdi pr. 31. december 2022 fordelt på lejligheder:**

(15)

| Nr. | Adresse          | Andels-<br>indskud | Tilvækst  | Andel i<br>formuen |
|-----|------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| 1   | Bakkegårdsparken | 420.000            | 413.812   | 833.812            |
| 3   | Bakkegårdsparken | 350.000            | 344.843   | 694.843            |
| 5   | Bakkegårdsparken | 410.000            | 403.960   | 813.960            |
| 7   | Bakkegårdsparken | 350.000            | 344.843   | 694.843            |
| 9   | Bakkegårdsparken | 430.000            | 423.665   | 853.665            |
| 11  | Bakkegårdsparken | 420.000            | 413.812   | 833.812            |
| 13  | Bakkegårdsparken | 350.000            | 344.843   | 694.843            |
| 15  | Bakkegårdsparken | 410.000            | 403.960   | 813.960            |
| 17  | Bakkegårdsparken | 350.000            | 344.843   | 694.843            |
| 19  | Bakkegårdsparken | 430.000            | 423.665   | 853.665            |
| 21  | Bakkegårdsparken | 430.000            | 423.665   | 853.665            |
| 23  | Bakkegårdsparken | 350.000            | 344.843   | 694.843            |
| 25  | Bakkegårdsparken | 425.000            | 418.740   | 843.740            |
|     | I alt            | 5.125.000          | 5.049.494 | 10.174.494         |

**Nøgleoplysninger og nøgletal:**

(16)

Nøgletalsoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

- A 1 Andelsboligforeningen "Gulbjergvej"
- A 2 Gulbjergvej
- A 3 Cvr. nr.

**Boligtype**

|                             | Antal | M2    |
|-----------------------------|-------|-------|
| B 1 Andelslejligheder ..... | 13    | 1.273 |
| B 6 Antal i alt .....       | 13    | 1.273 |

**Fordelingstal**

|   | BBR | Opdelt efter<br>Areal anden<br>kilde | Indskud |
|---|-----|--------------------------------------|---------|
| C 1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi   |     | x                                    |         |
| C 2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift   |     | x                                    |         |
| C 3 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi er benyttet særlig opgørelse vedtaget i året 2005 |     |                                      | x       |
| C 3 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift er benyttet m2                                    | x   |                                      |         |
| D 1 Stiftet .....   |     |                                      | 2004    |
| D 2 Ejendommens opførelsesår .....  |     |                                      | 2005    |

**Hæftelse**

|   | Ja | Nej |
|---|----|-----|
| E 1 Hæfter en enkelte andelshaver for mere en deres indskud |    | x   |

(16)

| <b>F 1 Anvendt vurderingsprincip .....</b> |  | <b>Anskaffelsessum</b> |                          |
|--|--|------------------------|--------------------------|
|  |  | <b>Kr. i alt</b>       | <b>Kr. pr. m2</b>        |
| F 2  | Ejendommens værdi ved der anvendte vurderingsprincip   | 24.402.000             | 19.169                   |
| F 4  | Reserver i procent af ejendomsværdien  | 0                      | 0                        |
| G 1  | Foreningen har ikke modtaget oplysninger om offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.   |                        |                          |
| G 2  | Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse af 19. oktober 2009) |                        |                          |
| G 3  | Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.  |                        |                          |
|  |  | <b>Totaler</b>         | <b>kr. pr. m2</b>        |
| H 1  | Boligafgift i gennemsnit pr andelsbolig m2 (sidste ordinær opkrævning anvendt) .....   | 1.219.620              | 958                      |
|  |  | Forrige år             | Sidste år indeværende år |
| J  | Årets resultat, før afdrag, gennemsnit Kr. pr. andel m2 .....  | 279                    | 294      183             |
|  |  |                        | Kr. pr. andel m2         |
| K 1  | Foreslået andelsværdi .....  |                        | 7.993                    |
| K 2  | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....  |                        | 11.387                   |
| K 3  | Teknisk andelsværdi .....  |                        | 19.380                   |
|  |  | Forrige år             | Sidste år indeværende år |
| M 1  | Vedligeholdelse løbende gennemsnit kr. pr. m2 .....  | 6                      | 3      119               |
| M 2  | Vedligeholdelse genopretning renovering gennemsnit kr. pr. m2 .....  | 0                      | 0      0                 |
| M 3  | Vedligeholdelse i alt pr. andel m2 ....  | 6                      | 3      119               |
|  |  |                        | Procent                  |
| P  | Friværdi i ejendom .....   |                        | 40,85                    |
|  |  | Forrige år             | Sidste år indeværende år |
| R  | Årets afdrag gennemsnitlig kr. pr. andel m2 .....  | 265                    | 264      263             |