

*ABF Fiskbæk  
Nyvej 28-66  
8340 Malling*

*CVR-nummer: 32 36 69 53*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 - 31. december 2022*

*(21. Regnskabsår)*

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023

---

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance, aktiver .....	13
Balance, passiver .....	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Fiskbæk .....	21



ABF Fiskbæk

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 for ABF Fiskbæk.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 7. marts 2023

### Bestyrelse

Anne Marie Thomsen  
Formand

Jens Vedsted-Hansen

Kirsten Friis Hansen

Sønke Lorenzen

Ulla Thundal



ABF Fiskbæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til medlemmerne i ABF Fiskbæk.**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Fiskbæk for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 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 ved revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.



ABF Fiskbæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

Viby J, den 7. marts 2023

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen  
Registreret revisor  
mne1616



ABF Fiskbæk

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

ABF Fiskbæk  
Nyvej 28-66  
8340 Malling

CVR-nr: 32 36 69 53  
Stiftet: 07. maj 2002  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Anne Marie Thomsen, formand  
Jens Vedsted-Hansen  
Kirsten Friis Hansen  
Sønke Lorenzen  
Ulla Thundal

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Jægergårdsgade 101B  
8000 Aarhus C

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J



ABF Fiskbæk

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.





ABF Fiskbæk

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for ABF Fiskbæk er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

#### 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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). 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.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



ABF Fiskbæk

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Nøgleoplysninger

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

### Andelsværdi

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.



ABF Fiskbæk

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
2 Øvrige indtægter.....	900	4.000	3.800
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.137.300</b>	<b>1.140.400</b>	<b>1.140.200</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(147.360)	(144.476)	(143.984)
4 Forbrugsafgifter.....	(51.112)	(50.853)	(30.818)
5 Vedligeholdelse, løbende.....	(84.057)	(47.000)	(186.422)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(133.112)	(150.000)	(104.661)
7 Administrationsomkostninger.....	(35.821)	(27.500)	(53.965)
8 Øvrige foreningsomkostninger.....	(16.063)	(17.400)	(13.598)
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>(467.525)</b>	<b>(437.229)</b>	<b>(533.448)</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>669.775</b>	<b>703.171</b>	<b>606.752</b>
9 Finansielle indtægter.....	4.652	6.000	5.690
10 Finansieringsomkostninger.....	(248.341)	(234.460)	(244.826)
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>(243.689)</b>	<b>(228.460)</b>	<b>(239.136)</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>426.088</b>	<b>474.711</b>	<b>367.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	61.000	61.000	100.000
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat.....	365.088	413.711	267.617
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>426.088</b>	<b>474.711</b>	<b>367.617</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>			
Årets resultat.....	426.088	474.711	367.617
Betalte prioritetsafdrag.....	(279.230)	(279.230)	(277.157)
<b>Likviditetsresultat i alt.....</b>	<b>146.858</b>	<b>195.481</b>	<b>90.460</b>



ABF Fiskbæk

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
11 Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling Anskaffelsessum (kostpris) .....	24.821.163	24.821.163
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>24.821.163</b>	<b>24.821.163</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>24.821.163</b>	<b>24.821.163</b>
Andre tilgodehavender .....	1.085	1.306
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>1.085</b>	<b>1.306</b>
12 Andre værdipapirer og kapitalandele .....	91.246	122.812
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>	<b>91.246</b>	<b>122.812</b>
13 <b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>835.221</b>	<b>653.657</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>927.552</b>	<b>777.775</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>25.748.715</b>	<b>25.598.938</b>

This document has esignatur Agreement-ID: 2aa509rgqX249713432



ABF Fiskbæk

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud .....	5.021.040	5.021.040
Overført resultat m.v.....	(2.753.983)	230.929
	<b>2.267.057</b>	<b>5.251.969</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom...	4.250.000	900.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....	500.500	439.500
<b>Andre reserver i alt.....</b>	<b>4.750.500</b>	<b>1.339.500</b>
<b>Egenkapital .....</b>	<b>7.017.557</b>	<b>6.591.469</b>
14 Prioritetsgæld .....	18.399.707	18.681.027
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>18.399.707</b>	<b>18.681.027</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	281.319	279.230
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	25.000	21.250
Øvrig anden gæld .....	6.192	7.023
16 Periodeafgrænsningsposter .....	18.940	18.940
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>331.451</b>	<b>326.443</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>18.731.158</b>	<b>19.007.470</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>25.748.715</b>	<b>25.598.939</b>
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



ABF Fiskbæk

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Andelsindskud		
Saldo primo .....	5.021.040	5.021.040
<b>Andelsindskud .....</b>	<b>5.021.040</b>	<b>5.021.040</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo .....	230.929	863.312
Overført til andre reserver .....	(3.350.000)	(900.000)
Rest årets resultat .....	365.088	267.617
<b>Overført resultat m.v. ....</b>	<b>(2.753.983)</b>	<b>230.929</b>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>2.267.057</b>	<b>5.251.969</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo .....	900.000	0
Årets tilgang .....	3.350.000	900.000
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>	<b>4.250.000</b>	<b>900.000</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo .....	439.500	339.500
Årets tilgang .....	61.000	100.000
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom .....</b>	<b>500.500</b>	<b>439.500</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>7.017.557</b>	<b>6.591.469</b>



NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>1.136.400</b>	<b>1.136.400</b>	<b>1.136.400</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Øvrige indtægter.....	500	4.000	3.500
Indtægter fryser.....	400	0	300
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>900</b>	<b>4.000</b>	<b>3.800</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat.....	108.512	107.476	103.739
Forsikringer.....	38.848	37.000	40.245
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt....</b>	<b>147.360</b>	<b>144.476</b>	<b>143.984</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation.....	33.165	32.000	30.160
Elforbrug - AURA.....	4.469	6.000	658
Elforbrug - regulering 2018-2022 - Dinel	12.853	12.853	0
Vandafgift.....	625	0	0
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>51.112</b>	<b>50.853</b>	<b>30.818</b>
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Ren- og vedligeholdelse.....	2.659	0	0
Elektriker.....	6.651	0	10.555
Småanskaffelser.....	2.956	1.000	0
Tømrer / murer.....	2.656	0	49.763
VVS.....	6.021	0	25.216
Have-/gård-/fælles arealer.....	51.758	30.000	87.362
Snerydning.....	9.213	11.000	13.406
Drift og rep. af traktor/klipper.....	2.143	5.000	120
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt.....</b>	<b>84.057</b>	<b>47.000</b>	<b>186.422</b>





NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<b>6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Gartner - etablering fliser .....	98.746	0	104.661
Renovering bro og tag .....	34.366	0	0
Vedligeholdelse bygninger .....	0	150.000	0
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt .....</b>	<b>133.112</b>	<b>150.000</b>	<b>104.661</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler/tryksager .....	1.691	2.500	1.441
IT-udgifter .....	648	0	518
Småanskaffelser .....	0	0	256
Administrationshonorar .....	0	0	30.000
Revision og regnskabsmæssig assistance .....	25.000	25.000	21.750
Ingeniør eller øvrige honorarer .....	8.482	0	0
<b>Administrationsomkostninger i alt ....</b>	<b>35.821</b>	<b>27.500</b>	<b>53.965</b>
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Mødeudgifter m.v. ....	9.158	10.000	8.008
Gaver og blomster .....	955	600	0
ABF kontingent, fællesrådet m.v. ....	5.950	6.800	5.590
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt...</b>	<b>16.063</b>	<b>17.400</b>	<b>13.598</b>
<b>9 Finansielle indtægter</b>			
Renter, obligationer, anlægsaktiver .....	4.652	0	5.690
Renter, gældsbeviser, omsætningsaktiver .....	0	6.000	0
<b>Finansielle indtægter i alt .....</b>	<b>4.652</b>	<b>6.000</b>	<b>5.690</b>
<b>10 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter .....	3.587	5.000	4.941
Gebyrer mv. ....	2.596	1.000	2.483
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver .....	13.698	0	5.201
Prioritetsrenter, kreditforeninger .....	228.460	228.460	232.201
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>248.341</b>	<b>234.460</b>	<b>244.826</b>



NOTER

	2022	2021
<b>11 Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling Anskaffelsessum (kostpris)</b>		
Kostpris, primo.....	24.821.163	24.821.163
Kostpris i alt	<u>24.821.163</u>	<u>24.821.163</u>
<b>Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling Anskaffelsessum (kostpris) i alt .....</b>	<b><u>24.821.163</u></b>	<b><u>24.821.163</u></b>
<b>12 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Realkredit Danmark, 23 D S 2035, 5% .....	86.690	116.686
Realkredit Danmark, 23S SA 2044, 3,50% .....	4.556	6.126
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....</b>	<b><u>91.246</u></b>	<b><u>122.812</u></b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, 1507 4512070132 .....	835.221	653.657
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b><u>835.221</u></b>	<b><u>653.657</u></b>
<b>14 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark, opr. 10.300.000, obligationslån, 0,5% (afdragsfrihed til og med 31.12.2029) .....	10.300.000	10.300.000
Realkredit Danmark, opr. 9.214.000, kontantlån, 0,7460% ...	8.381.026	8.660.257
Overført til kortfristede gældsforpligtelser .....	(281.319)	(279.230)
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b><u>18.399.707</u></b>	<b><u>18.681.027</u></b>
Kursværdien andrager kr. 13.028.535		
Lån opr. 10.300.000, restløbetid 27 år, bidragssats 0,60%		
Lån opr. 9.214.000, restløbetid 27 år, bidragssats 0,60%		
<b>15 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Revisorhonorar .....	25.000	21.250
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt .....</b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>21.250</u></b>



NOTER

	2022	2021
<b>16 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt boligafgift .....	18.940	18.940
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt .....</b>	<b>18.940</b>	<b>18.940</b>

**17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 18.681.026 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør kr. 24.821.163.

Der er herudover ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.

**19 Beregning af andelsværdi**  
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3 (fastfrossen handelsværdi) samt foreningens vedtægter:

Andelshaverindskuddet hidrører fra 20 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 5.021.040.

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2022 kr. **2,88** (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi pr. 16/1 2020. Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

<b>Andelshaverindskud .....</b>		<b>5.021.040</b>
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran .....		2.267.057
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, anskaffelsessum (kostpris).....	-24.821.163	
Ejendom, valuarvurdering 16/1 2020 .....	31.400.000	6.578.837
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.....	18.681.026	
Prioritetsgæld, kursværdi .....	-13.028.535	5.652.492
<b>Korrigeret egenkapital herefter .....</b>		<b>14.498.386</b>

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone = 14.498.386/5.021.040 = 2,88 (s.å. 2,62)



NOTER

	2022	2021
Andelsværdien for de enkelte andelslejligheder vil således efter dette princip maksimalt andrage:		
	<b>Oprindeligt andelshaver- indskud</b>	<b>Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2022</b>
	<b>*Vedttaget andelsværdi årsrapport 2021</b>	
Pr. andel .....	251.052	724.919
	-----	658.661

\*vedtaget på generalforsamling 21. april 2022

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved lånoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningens sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31/12 2022			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31/12 2022			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12 2022			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2022 - 31. december 2022			
<b>B</b>					
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	20	1855		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemaal				
B4	Erhvervslejemaal				
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	1855		
<b>C</b>					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	2002			
D2	Ejendommens opførelsesår	2003/2004			
<b>E</b>					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		31.400.000	16.927
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.750.000	2.561
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			15
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			613
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	130	198	230
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			7.816
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.598
K3	Teknisk andelsværdi			17.414



NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	226	100	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	56	72
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	226	156	117
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			25
<b>R</b>				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	149	149	151



## Anne Marie Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anne Marie Thomsen  
Bestyrelsesformand  
ID: 15bb1fce-ad5c-4777-8212-990094d6257b  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 15:22:20  
Underskrevet med MitID



## Jens Vedsted-Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Christian Vedsted-Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 9c781dfd-bed6-4d94-b23a-b8885db31f9e  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 22:27:06  
Underskrevet med MitID



## Kirsten Friis Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kirsten Friis Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 6166a5c9-5620-484c-ad48-2169d4b42251  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 14:35:21  
Underskrevet med MitID



## Sønke Lorenzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sønke Lorenzen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8cb28dee-d8b3-4da1-aed7-c97a3a440d30  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 18:53:25  
Underskrevet med MitID



## Ulla Thundal

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ulla Thundal  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c3af9d75-3ea3-47d4-83a4-1790a8dc804c  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 11:55:20  
Underskrevet med MitID



## Irene Madsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Irene Madsen  
Revisor  
ID: 1157374564421  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 07:23:58  
Underskrevet med NemID

NEM ID