

Andelsboligforeningen Højskolelunden

Højskolelunden 1A-3H, Rødding

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 30 97 06 40

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- 1 Foreningsoplysninger
- 2 Bestyrelsespåtegning
- 3 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Højskolelunden
Højskolelunden 1A-3H
6630 Rødding

CVR-nr.: 30 97 06 40
Hjemsted: Vejen Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 11.631.060
Andelshavere: 24

Bestyrelse

Jørn Erik Juul, Formand
Aage Gram, Næstformand
Conja Jensen, Bestyrelsesmedlem
Niels Christian Andersen, Sekretær

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Højskolelunden.

Årsrapporten er aflagt 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 20. marts 2023

Bestyrelsen

Jørn Erik Juul
Formand

Aage Gram
Næstformand

Conja Jensen
Bestyrelsesmedlem

Niels Christian Andersen
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. april 2023.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højskolelunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højskolelunden for regnskabsåret 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Højskolelunden 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 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vejen, den 20. marts 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
mne27728

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højskolelunden 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld og kreditter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fra- drag 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 låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | Budget 2023 (ej revideret) | 2022 | Budget 2022 (ej revideret) | 2021 |
|--|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| Indtægter, andelshavere | 1.717.656 | 1.717.656 | 1.717.656 | 1.717.654 |
| Øvrige indtægter | 0 | 22.082 | 3.000 | 3.994 |
| Indtægter i alt | 1.717.656 | 1.739.738 | 1.720.656 | 1.721.648 |
| 1 Ejendomsskat og forsikringer | -70.654 | -68.303 | -70.000 | -67.097 |
| 2 Forbrugsafgifter | -166.943 | -142.778 | -95.000 | -92.344 |
| Renholdelse | -36.050 | -36.959 | -31.000 | -29.996 |
| 3 Vedligeholdelse, løbende | -1.024.365 | -380.413 | -299.397 | -298.176 |
| 4 Administrationsomkostninger | -63.460 | -60.208 | -45.000 | -46.829 |
| Omkostninger i alt | -1.361.472 | -688.661 | -540.397 | -534.442 |
| Resultat før finansielle poster | 356.184 | 1.051.077 | 1.180.259 | 1.187.206 |
| Finansielle indtægter | 711.000 | 6.000 | 6.000 | 5.443 |
| 5 Finansielle omkostninger | -747.452 | -458.798 | -460.579 | -478.432 |
| Finansielle poster netto | -36.452 | -452.798 | -454.579 | -472.989 |
| Årets resultat | 319.732 | 598.279 | 725.680 | 714.217 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til reserve for vedligehold af ejendommen | 0 | 598.279 | 0 | 0 |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | 319.732 | 0 | 725.980 | 714.217 |
| Disponeret i alt | 319.732 | 598.279 | 725.980 | 714.217 |
| | | | | |
| Årets resultat | 319.732 | 598.279 | 725.680 | 714.217 |
| Likviditetsresultat i alt | 319.732 | 598.279 | 725.680 | 714.217 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Anlægsaktiver | | |
| Ejendom | 39.682.889 | 39.682.889 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>39.682.889</u> | <u>39.682.889</u> |
| Værdipapirer | 300.000 | 300.000 |
| Anlægsaktiver i alt | <u>39.982.889</u> | <u>39.982.889</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 21.956 | 26.935 |
| 6 Likvide beholdninger | <u>870.346</u> | <u>1.008.832</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>892.302</u> | <u>1.035.767</u> |
| Aktiver i alt | <u>40.875.191</u> | <u>41.018.656</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Andelsindskud | 11.631.060 | 11.631.060 |
| Overført resultat m.v. | 3.812.362 | 3.812.362 |
| Egenkapital før andre reserver | 15.443.422 | 15.443.422 |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | 1.598.279 | 1.000.000 |
| Andre reserver | 1.598.279 | 1.000.000 |
| Egenkapital i alt | 17.041.701 | 16.443.422 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 23.075.002 | 24.534.160 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 23.075.002 | 24.534.160 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 733.478 | 0 |
| Anden gæld | 25.010 | 41.074 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 758.488 | 41.074 |
| Gældsforpligtelser i alt | 23.833.490 | 24.575.234 |
| Passiver i alt | 40.875.191 | 41.018.656 |

7 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

8 Nøgleoplysninger

9 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud | | |
| Andelsindskud | 11.631.060 | 11.631.060 |
| | <u>11.631.060</u> | <u>11.631.060</u> |
| Overført resultat m.v. | | |
| Overført overskud eller underskud | 3.812.362 | 3.098.145 |
| Restandel af årets resultat | 0 | 714.217 |
| | <u>3.812.362</u> | <u>3.812.362</u> |
| Egenkapital før andre reserver | <u>15.443.422</u> | <u>15.443.422</u> |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom | | |
| Overført fra overført resultat | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserveret i året | 598.279 | 0 |
| | <u>1.598.279</u> | <u>1.000.000</u> |
| Egenkapital i alt | <u>17.041.701</u> | <u>16.443.422</u> |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|----------------|----------------|
| 1. Ejendomsskat og forsikringer | | |
| Ejendomsskatter | 28.480 | 28.480 |
| Forsikringer | 39.823 | 38.617 |
| | <u>68.303</u> | <u>67.097</u> |
| 2. Forbrugsafgifter | | |
| Vandforbrug fællesarealer | 3.956 | 2.243 |
| Renovation | 46.348 | 45.468 |
| Elforbrug fællesarealer | 72.073 | 37.438 |
| Varme fælles | 18.369 | 5.015 |
| Rottebekæmpelse | 2.301 | 2.180 |
| Udgifter til vandafledning | -269 | 0 |
| | <u>142.778</u> | <u>92.344</u> |
| 3. Vedligeholdelse, løbende | | |
| Vedligeholdelse, bygninger | 242.144 | 189.652 |
| Vedligeholdelse, elevator | 43.975 | 46.567 |
| Vedligeholdelse, udearealer | 94.294 | 61.957 |
| | <u>380.413</u> | <u>298.176</u> |
| 4. Administrationsomkostninger | | |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 16.000 | 12.000 |
| Kontorartikler | 12.076 | 16.023 |
| Generalforsamling | 9.482 | 10.116 |
| Repræsentation | 5.272 | 0 |
| Honorar til kasseren | 2.850 | 846 |
| Konsulentbistand | 5.228 | 0 |
| Kørselsgodtgørelse | 1.217 | 0 |
| ABF | 8.083 | 7.844 |
| | <u>60.208</u> | <u>46.829</u> |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 5. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 453.779 | 469.846 |
| Renter, pengeinstitutter | <u>5.019</u> | <u>8.586</u> |
| | <u>458.798</u> | <u>478.432</u> |
| | | |
| 6. Likvide beholdninger | | |
| Frøs Sparekasse | <u>870.346</u> | <u>1.008.832</u> |
| | <u>870.346</u> | <u>1.008.832</u> |

7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.809 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 39.683 t.kr.

8. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Højskolelunden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Bolittype | 31/12 2020 | 31/12 2021 | 31/12 2022 | |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 3.140 | 3.140 | 24 | 3.140 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 571 | 571 | 4 | 571 |
| B6 | I alt | 3.711 | 3.711 | 28 | 3.711 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----------|--|--------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|
| | | C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | | År |
|----------|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2002 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2003 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2022 kr. | Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----------|--|------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 39.682.889 | 10.693 |

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 31/12 2022 kr. | Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 1.598.279 | 431 |

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | | |
|---------|-------------------------------------|--------------------------|
| Feltnr. | Forklaring på udregning: | <u>(F3 * 100) / F2 %</u> |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 4 |

| | | | |
|---------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Feltnr. | Sæt kryds | <u>Ja</u> | <u>Nej</u> |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| | | | | |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------------------------|
| Feltnr. | | | | <u>kr. pr. m²</u> |
| H1 | Boligafgift | 143.138 | * 12 / | 3.140 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | * 12 / | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | * 12 / | 0 |

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| | | | | |
|---------|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Feltnr. | | <u>År 2020</u> | <u>År 2021</u> | <u>År 2022</u> |
| J | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| | | 59 | 227 | 191 |

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| | | |
|---------|------------------------------|------------------------------|
| Feltnr. | | <u>kr. pr. m²</u> |
| K1 | Andelsværdi | 4.918 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 7.306 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 12.224 |

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

| | | | | |
|---------|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Feltnr. | | <u>År 2020</u> | <u>År 2021</u> | <u>År 2022</u> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 74 | 80 | 103 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 0 | 0 | 0 |
| | | 74 | 80 | 103 |

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

| Felt nr. | | % |
|----------|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 40 |

Forklaring på udregning:

| | Årets afdrag | | |
|--|---|--|--|
| | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |

| Felt nr. | | År 2020 kr. pr. m ² | År 2021 kr. pr. m ² | År 2022 kr. pr. m ² |
|----------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 179 | 230 | 231 |

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

| | kr. pr. m ² andele (B1 + B2) | kr. pr. m ² i alt (B6) |
|---|--|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 9.873 | 8.354 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 12.638 | 10.693 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 7.306 | 6.182 |
| Foreslået andelsværdi | 4.918 | 4.162 |
| Reserver uden for andelsværdi | 509 | 431 |
| | | kr. pr. m ² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 547 |
| | | % |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | % |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 20 |
| Øvrige omkostninger | | 17 |
| Finansielle poster, netto | | 24 |
| Afdrag | | 39 |
| | | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 99 |

Noter

9. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

| | |
|--|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 15.443.422 |
| | <u>15.443.422</u> |

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone | 11.631.060 |
|---------------------------------------|------------|

| | |
|-------------------------|-------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <u>1,33</u> |
|-------------------------|-------------|

| | |
|---|-------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 4. april 2022) | <u>1,33</u> |
|---|-------------|

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andels- type (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 3 | 377.400 | 1.132.200 | 501.102 | 1.503.306 |
| 1 | 418.200 | 418.200 | 555.275 | 555.275 |
| 5 | 467.160 | 2.335.800 | 620.283 | 3.101.415 |
| 5 | 495.720 | 2.478.600 | 658.204 | 3.291.021 |
| 3 | 592.620 | 1.777.860 | 786.866 | 2.360.597 |
| 3 | 630.360 | 1.891.080 | 836.976 | 2.510.927 |
| 1 | 394.740 | 394.740 | 524.126 | 524.126 |
| 3 | 400.860 | 1.202.580 | 532.252 | 1.596.755 |
| 24 | 3.777.060 | 11.631.060 | 5.015.084 | 15.443.422 |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jørn Erik Juul

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn Erik Juul
Bestyrelsesformand
På vegne af Andelsboligforeningen Højskolelunden
ID: 2f491a72-4427-4d72-8123-29009c603d67
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 22:28:59
Underskrevet med MitID



Aage Gram

Navnet returneret af dansk MitID var:
Aage Gudmund Gram
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Højskolelunden
ID: cf86a85b-f759-4559-908b-6b6a31604f59
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 17:32:43
Underskrevet med MitID



Conja Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Conja Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Højskolelunden
ID: 0ae1038d-f4c1-42c5-860f-3d9e781a3077
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 21:37:32
Underskrevet med MitID



Niels Christian Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Christian Andersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Højskolelunden
ID: 6b573a89-d0a9-48f1-8c0a-9560084099f0
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 22:04:40
Underskrevet med MitID



Henrik Esmann

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henrik Esmann
Revisor
ID: 1255074332213
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 12:46:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: a22b0d11Mitg249643278