

Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I

Karlslunde Kysthave 8 - 10 - 12
2690 Karlslunde

CVR-nr. 32 42 45 03

ÅRSRAPPORT

1. september 2021 – 31. august 2022

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den / 2022

Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Telefax: +45 4355 0506
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Brøndby - Frederiksberg
Member of IEC - www.iecnet.net

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Bestyrelsens påtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Forslag til næste års budget..... | 17 |
| Medlemsliste | 19 |

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2021/22 for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I.

Vi erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 28. september 2022

Bestyrelsen:

Anita Svarre Nielsen (formand)

Kirsten Petersen

Jesper Krusell

Annette Hagbart-Madsen

Flemming Lundgaard

Administrator:

Advokatfirmaet Ternstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I for regnskabsåret 1. september 2021 – 31. august 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 – 31. august 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision. Ligeledes har budgetforslag og noter til budgetforslag for 2022/23 ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet.

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Brøndby, den 28. september 2022

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 38267132

Gert Hunosøe
Registreret Revisor
mne17802

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A 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, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk.5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen da denne løbende vedligeholdes.

Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige kontantvurdering samt seneste valuarvurdering er anført i en note til årsregnskabet.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på forventede brugstid efter følgende principper:

| | |
|----------------|--------|
| Tekniske anlæg | 10 år. |
|----------------|--------|

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden måles til nominel restgæld pr. 31. august 2022.

Øvrige gældsposter måles til nominel restgæld.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af en note til regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

1. september 2021 - 31. august 2022

| Note | Regnskab 2021/22 | Budget 2021/22 (ikke revideret) | Regnskab 2020/21 |
|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Indtægter | | | |
| Boligaft fra andelshavere | 2.536.246 | 2.536.246 | 2.836.246 |
| Øvrige indtægter | <u>18.500</u> | <u>10.000</u> | <u>13.000</u> |
| | <u>2.554.746</u> | <u>2.546.246</u> | <u>2.849.246</u> |
| Omkostninger | | | |
| 1 Ejendoms - og forbrugsafgifter | -125.367 | -103.500 | -103.431 |
| 2 Ejendomsomkostninger | -475.552 | -483.760 | -502.647 |
| 3 Vedligeholdelse | -369.038 | -125.000 | -118.582 |
| 4 Administration | -143.919 | -150.150 | -201.217 |
| Prioritetsrenter | -1.103.304 | -1.110.000 | -1.111.464 |
| Øvrige renteudgifter | <u>-73.268</u> | <u>-80.000</u> | <u>-69.322</u> |
| | <u>-2.290.448</u> | <u>-2.052.410</u> | <u>-2.106.663</u> |
| Driftsresultat før afskrivninger | 264.298 | 493.836 | 742.583 |
| Afskrivninger | <u>-77.694</u> | <u>-76.250</u> | <u>-46.250</u> |
| Årets resultat | <u>186.604</u> | <u>417.586</u> | <u>696.333</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| Betalte prioritetsafdrag | 298.448 | 299.000 | 292.355 |
| Hensat til vedligeholdelse | 110.000 | 140.000 | 300.000 |
| Anvendt hensat til vedligeholdelse | -230.480 | 0 | 0 |
| Hensat til oliering | 30.000 | 30.000 | 100.000 |
| Anvendt hensat til oliering | -23.364 | -72.000 | 0 |
| Overført restandel af årets resultat | <u>2.000</u> | <u>20.586</u> | <u>3.978</u> |
| Årets resultat | <u>186.604</u> | <u>417.586</u> | <u>696.333</u> |

BALANCE PR. 31. AUGUST 2022**AKTIVER**

| Noter | 2021/22 | 2020/21 |
|---|-------------------|-------------------|
| Materielle anlægsaktiver | | |
| 5 Ejendommen, matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosede By, Karlslunde | 79.776.000 | 79.776.000 |
| 6 Tekniske anlæg | 467.994 | 231.250 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 80.243.994 | 80.007.250 |
| Tilgodehavender | | |
| 7 Periodeafgræsningsposter | 62.071 | 49.164 |
| Mellemregninger handler | 0 | 250 |
| Restancer | 0 | 5.978 |
| Mellemregninger administrator | 230 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 1.136 | 1.190 |
| | 63.437 | 56.582 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 63.437 | 56.582 |
| AKTIVER I ALT | 80.307.431 | 80.063.832 |

BALANCE PR. 31. AUGUST 2022**PASSIVER**

| Noter | 2020/21 | 2019/20 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | |
| Andelskapital | 19.944.082 | 19.944.082 |
| Overført overskud | <u>2.931.402</u> | <u>2.630.954</u> |
| | <u>22.875.484</u> | <u>22.575.036</u> |
| Andre reserver | | |
| Hensat til vedligeholdelse | 444.520 | 565.000 |
| Hensat til oliering | <u>106.636</u> | <u>100.000</u> |
| Andre reserver i alt | <u>551.156</u> | <u>665.000</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | <u>23.426.640</u> | <u>23.240.036</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 8 Gæld til realkreditinstitut | <u>53.208.714</u> | <u>53.507.162</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Handelsbanken, kassekredit | 3.321.352 | 3.007.297 |
| 9 Skyldige omkostninger | 150.242 | 36.826 |
| Varmeregnskab/vandregnskab | 1.477 | 72.640 |
| Periodiserede prioritetsrenter | 186.940 | 187.989 |
| Periodiserede bankrenter | <u>12.066</u> | <u>11.882</u> |
| | <u>3.672.077</u> | <u>3.316.634</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | <u>56.880.791</u> | <u>56.823.796</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>80.307.431</u> | <u>80.063.832</u> |
| 10 Eventualforpligtelser | | |
| 11 Andelenes værdi | | |
| 12 Nøgleoplysninger | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. AUGUST 2022

| | Regnskab 2021/22 | Regnskab 2020/21 |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Andelskapital | | |
| Saldo pr. 1. september 2021 | <u>19.944.082</u> | <u>19.944.082</u> |
| Saldo pr. 31. august 2022 | <u>19.944.082</u> | <u>19.944.082</u> |
| Overført overskud | | |
| Saldo pr. 1. september 2021 | 2.630.954 | 2.334.621 |
| Afdrag på prioritetsgæld i året | 298.448 | 292.355 |
| Årets resultat | <u>2.000</u> | <u>3.978</u> |
| Saldo pr. 31. august 2022 | <u>2.931.402</u> | <u>2.630.954</u> |
| | <u>22.875.484</u> | <u>22.575.036</u> |
| Hensat til vedligeholdelse | | |
| Saldo 1. september 2021 | 565.000 | 265.000 |
| Hensat i året | 110.000 | 300.000 |
| Anvendt i året | <u>-230.480</u> | <u>0</u> |
| Saldo 31. august 2022 | <u>444.520</u> | <u>565.000</u> |
| Hensat til oliering | | |
| Saldo 1. september 2021 | 100.000 | 0 |
| Hensat i året | 30.000 | 100.000 |
| Anvendt i året | <u>-23.364</u> | <u>0</u> |
| Saldo 31. august 2022 | <u>106.636</u> | <u>100.000</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | <u><u>23.426.640</u></u> | <u><u>23.240.036</u></u> |

NOTER

| | Regnskab 2021/22 | Budget 2021/22 (ikke revideret) | Regnskab 2020/21 |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|
| 1 Ejendoms- og forbrugsafgifter | | | |
| Ejendomsskatter | 18.074 | 17.500 | 17.207 |
| Dagrenovation | <u>107.293</u> | <u>86.000</u> | <u>86.224</u> |
| | <u>125.367</u> | <u>103.500</u> | <u>103.431</u> |
| 2 Ejendomsomkostninger | | | |
| Forsikringer | 41.640 | 42.000 | 41.084 |
| Forsikringsmægler | 4.500 | 4.500 | 4.500 |
| El | 78.399 | 62.000 | 57.066 |
| Vand | 4.900 | 5.000 | 5.572 |
| Grundejerforening | 175.760 | 175.760 | 175.760 |
| Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer | 38.539 | 50.000 | 33.991 |
| Servicekontrakter | 41.552 | 43.000 | 36.530 |
| Rengøring, opgange | 30.058 | 33.000 | 35.951 |
| Blødgøringsanlæg | 0 | 0 | 46.290 |
| Salt blødgøringsanlæg | 10.399 | 12.000 | 10.024 |
| Vinduespolering, opgange | 12.311 | 12.500 | 12.311 |
| Vinduespolering, lejligheder udvendige | <u>37.494</u> | <u>44.000</u> | <u>43.568</u> |
| | <u>475.552</u> | <u>483.760</u> | <u>502.647</u> |
| 3 Vedligeholdelse | | | |
| Bygningsvedligeholdelse | 43.551 | 50.000 | 114.682 |
| Rovfuglesikring | 0 | 0 | 3.900 |
| Oliering | 23.364 | 72.000 | 0 |
| Fjernvarmetilslutning | 230.480 | 0 | 0 |
| Cykelskur | 52.963 | 0 | 0 |
| Fliseprojekt | 15.932 | 0 | 0 |
| Elpærer | <u>2.748</u> | <u>3.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>369.038</u> | <u>125.000</u> | <u>118.582</u> |

NOTER

| | Regnskab 2021/22 | Budget 2021/22 (ikke revideret) | Regnskab 2020/21 |
|---|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 4 Administration | | | |
| Administrator | 62.700 | 63.000 | 61.114 |
| Administrator, vand- og varmeregnskab | 0 | 6.250 | 6.250 |
| Revisor | 24.315 | 23.600 | 23.605 |
| Konsulentonorar | 1.069 | 0 | 0 |
| EMO | 0 | 0 | 37.250 |
| Kontingentt ABF | 8.406 | 8.000 | 0 |
| Hjemmeside | 2.004 | 1.300 | 1.309 |
| Småanskaffelser | 177 | 5.000 | 13.394 |
| Fødselsdag 15 år | 0 | 0 | 9.731 |
| Bestyrelse- og mødeudgifter | 19.250 | 20.500 | 19.697 |
| Mødeomkostninger, generalforsamling | 12.015 | 10.000 | 13.164 |
| Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse | 13.983 | 12.500 | 15.703 |
| | 143.919 | 150.150 | 201.217 |
| | | Regnskab 2021/22 | Regnskab 2020/21 |
| 5 Ejendommen, matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosede By, Karlslunde | | | |
| Kostpris 21. september 2004 | | 79.776.000 | 79.776.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022 | | 79.776.000 | 79.776.000 |
| Seneste offentlige vurdering | | 83.000.000 | 83.000.000 |
| Valuarvurdering | | 106.800.000 | 106.800.000 |
| 6 Tekniske anlæg | | | |
| Kostpris pr. 1. september 2021 | | 462.500 | 462.500 |
| Tilgang | | 314.438 | 0 |
| Kostpris pr. 31. august 2022 | | 776.938 | 462.500 |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september 2021 | | 231.250 | 185.000 |
| Årets afskrivninger | | 77.694 | 46.250 |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august 2022 | | 308.944 | 231.250 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2022 | | 467.994 | 231.250 |
| Forventet levetid, år | | 10 | 10 |

NOTER

| | Regnskab 2021/22 | Regnskab 2020/21 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 7 Periodeafgrænsningsposter | | |
| Alarmabonnement, elevatorer | 1.358 | 1.280 |
| Renovation | 39.955 | 27.384 |
| Grundejerforening | 14.647 | 14.647 |
| Ejendomsskat | 6.111 | 5.853 |
| | <u>62.071</u> | <u>49.164</u> |
| 8 Gæld til realkreditinstitut | | |
| Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046) | <u>53.208.714</u> | <u>53.507.162</u> |
| | <u>53.208.714</u> | <u>53.507.162</u> |
| Kursværdi | <u>53.208.714</u> | <u>53.507.162</u> |
| Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046) | | |
| Lånet afdrages kvartårligt. | | |
| Lånet har fast rente. | | |
| Rente pr. 31-08-2022: 2,040% p.a. | | |
| 9 Skyldige omkostninger | | |
| Revisor | 24.315 | 23.605 |
| Ørsted, el - juli, august | 15.072 | 10.734 |
| Rengøring trapper, august | 2.487 | 2.487 |
| Greve VVS | 15.297 | 0 |
| Bravida | 80.480 | 0 |
| Fjernvarme | 12.591 | 0 |
| | <u>150.242</u> | <u>36.826</u> |

10 Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst pantebrev på DKK 54.630.000 til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige.

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 53.208.714.

Der er der tinglyst ejerpantebrev nominel DKK 5.000.000 til sikkerhed for kassekredit i

Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 3.321.352.

NOTER**11 Andelenes værdi**

Andelskronens værdi pr. 31. august 2022 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i " Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:

| | | |
|--|-------------------------|----------------------|
| Egenkapital før andre reserver den 31. august 2022 | | 22.875.484 |
| Kurs pr. andelskrone | 22.875.484/19.944.082 = | <u><u>1,1470</u></u> |

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:

| | | | |
|--|-----------------------|-------------------|--------------------------|
| Egenkapital før andre reserver den 31. august 2022 | | | 22.875.484 |
| Handelsværdi/valuarvurdering | | 106.800.000 | |
| Ejendommens bogførte værdi | | <u>79.776.000</u> | <u>27.024.000</u> |
| | | | 49.899.484 |
| | Kursværdi | Nominelt | |
| Kursregulering prioritetsgæld | 53.208.714 | 53.208.714 | <u>0</u> |
| Reguleret egenkapital | | | <u><u>49.899.484</u></u> |
| Kurs pr. andelskrone | 49.899.484/19.944.082 | | <u><u>2,5020</u></u> |

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:

Dog skal værdien nedsættes såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes

| | | | |
|--|-------------------------|--------------------|--------------------------|
| Egenkapital før andre reserver den 31. august 2022 | | | 22.875.484 |
| Offentlig vurdering | | 83.000.000 | |
| Ejendommens bogførte værdi | | <u>-79.776.000</u> | <u>3.224.000</u> |
| | | | 26.099.484 |
| | Kursværdi | Nominelt | |
| Kursregulering prioritetsgæld | 53.208.714 | 53.208.714 | <u>0</u> |
| Reguleret egenkapital | | | <u><u>26.099.484</u></u> |
| Kurs pr. andelskrone | 26.099.484/19.944.082 = | | <u><u>1,3086</u></u> |

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering anvendes til beregning af andelskronen. Kursen pr. andelskrone fastsættes til 2,5020. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling. Til sammenligning udgjorde kursen på andelskronen 2,4869 i regnskabsåret 2020/21.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 18. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi var kr. 106.800.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastfrysning af værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 2

NOTER**12 Nøgleoplysninger**

| | | Antal | BBR areal m2 |
|----|---------------------------------------|--------------|---------------------|
| B1 | Andelsboliger | 36 | 3.744 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 36 | 3.744 |

| | Sæt kryds | Boligernes BBR areal | 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. | Ikke relevant | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|-----------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2004 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2005 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|-----------|------------|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? | | x |
| E2 | Jf. vedtægternes §5 | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuar vurdering | Offentlig vurdering |
|----|---|---------------------------|-------------------------|----------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien? | | x | |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|-----|--|-----------|------------|
| F1a | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 202 | x | |

| | | Kr. | Gns. kr. pr. m2 |
|----|--|-------------|------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 106.800.000 | 28.526 |

| | | Kr. | Gns. kr. pr. m2 |
|----|-------------------------------------|------------|------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 551.156 | 147 |

| | | Procent |
|----|-------------------------------------|----------------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0,52% |

NOTER

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

| | | | | M2 | Kr. pr. m2 |
|----|-----------------------|---------|--------|-------|------------|
| H1 | Boligafgift | 211.354 | * 12 / | 3.744 | 677 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | 0 | 0 | 0 |
| H3 | Boligindtægter | | 0 | 0 | 0 |

| | | 2019/20 Kr. pr. m2 | 2020/21 Kr. pr. m2 | 2021/22 Kr. pr. m2 |
|---|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| J | Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år før prioritetsafdrag | 136 | 185 | 50 |

| | | Kr. pr. m2 |
|-----|-------------------------|------------|
| K1 | Andelsværdi | 13.328 |
| K2 | Gæld- omsætningsaktiver | 15.176 |
| K13 | Teknisk andelsværdi | 28.504 |

| | | 2019/20 Kr. pr. m2 | 2020/21 Kr. pr. m2 | 2021/22 Kr. pr. m2 |
|----|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| M1 | Vedligeholdelse løbende | 86 | 32 | 37 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 62 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 86 | 32 | 99 |

| | | Procent |
|----|--|---------|
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 29% |

| | | 2019/20 Kr. pr. m2 | 2020/21 Kr. pr. m2 | 2021/22 Kr. pr. m2 |
|----|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| R1 | Årets afdrag de sidste 3 år | 76 | 78 | 80 |

BUDGETFORSLAG

| Note | Budget 2022/23 (ikke revideret) | Budget 2021/22 (ikke revideret) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Indtægter | | |
| Boligafgift fra andelshavere | 2.536.246 | 2.536.246 |
| Øvrige indtægter | 15.000 | 10.000 |
| | 2.551.246 | 2.546.246 |
| Omkostninger | | |
| 1 Ejendoms - og forbrugsafgifter | -128.000 | -103.500 |
| 2 Ejendomsomkostninger | -509.260 | -503.760 |
| 3 Vedligeholdelse | -128.000 | -125.000 |
| 4 Administration | -157.450 | -150.150 |
| Prioritetsrenter | -1.097.058 | -1.110.000 |
| Øvrige renteudgifter | -80.000 | -80.000 |
| | -2.099.768 | -2.072.410 |
| Driftsresultat før afskrivninger | 451.478 | 473.836 |
| Afskrivninger | -77.650 | -76.250 |
| Årets resultat | 373.828 | 397.586 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Betalte prioritetsafdrag | 304.669 | 299.000 |
| Hensat til vedligeholdelse | 100.000 | 140.000 |
| Hensat til oliering | 25.000 | 30.000 |
| Anvendt hensat til oliering | -75.000 | -72.000 |
| Overført restandel af årets resultat | 19.159 | 586 |
| Budgetteret resultat | 373.828 | 397.586 |

NOTER TIL BUDGETFORSLAG

| | Budget 2022/23 (ikke revideret) | Budget 2021/22 (ikke revideret) |
|--|---|---|
| 1 Ejendoms- og forbrugsafgifter | | |
| Ejendomsskatter | 18.000 | 17.500 |
| Dagrenovation | <u>110.000</u> | <u>86.000</u> |
| | <u>128.000</u> | <u>103.500</u> |
| 2 Ejendomsomkostninger | | |
| Forsikringer | 42.500 | 42.000 |
| Forsikringsmægler | 4.500 | 4.500 |
| Grundejerforening | 175.760 | 175.760 |
| El | 85.000 | 62.000 |
| Vand | 5.000 | 5.000 |
| Ladestandere, Radius | 0 | 20.000 |
| Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer | 50.000 | 50.000 |
| Servicekontrakter | 44.000 | 43.000 |
| Rengøring, opgange | 35.000 | 33.000 |
| Salt blødgøringsanlæg | 10.000 | 12.000 |
| Vinduespolering, opgange | 12.500 | 12.500 |
| Vinduespolering, lejligheder udvendige | <u>45.000</u> | <u>44.000</u> |
| | <u>509.260</u> | <u>503.760</u> |
| 3 Vedligeholdelse | | |
| Bygningsvedligeholdelse | 50.000 | 50.000 |
| Oliering | 75.000 | 72.000 |
| Elpærer | <u>3.000</u> | <u>3.000</u> |
| | <u>128.000</u> | <u>125.000</u> |
| 4 Administration | | |
| Administrator | 64.000 | 63.000 |
| Administrator, vand- og varmeregnskab | 6.250 | 6.250 |
| Revisor | 26.000 | 23.600 |
| Konsulentbistand | 5.000 | 0 |
| Kontingentt ABF | 0 | 8.000 |
| Hjemmeside | 2.200 | 1.300 |
| Småanskaffelser | 5.000 | 5.000 |
| Bestyrelsesudgifter | 19.000 | 20.500 |
| Mødeomkostninger, generalforsamling | 15.000 | 10.000 |
| Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse | <u>15.000</u> | <u>12.500</u> |
| | <u>157.450</u> | <u>150.150</u> |

MEDLEMSLISTE pr. 31-08-2022

| | | | Opr.indskud | Ny andels- værdi kurs 2,5020 | Nuværende månedlig boligafgift | Kommende månedlig boligafgift 01-09-2022 |
|---------------------|------------|--|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Karlslunde Kysthave | 10 st. th. | | 459.485 | 1.149.617 | 4.861,14 | 4.861,14 |
| Karlslunde Kysthave | 10 st. mf. | | 583.895 | 1.460.887 | 6.192,67 | 6.192,67 |
| Karlslunde Kysthave | 10 st. tv. | | 561.323 | 1.404.413 | 5.939,04 | 5.939,04 |
| Karlslunde Kysthave | 10 1. th. | | 481.580 | 1.204.898 | 5.093,63 | 5.093,63 |
| Karlslunde Kysthave | 10 1. mf. | | 612.370 | 1.532.131 | 6.488,56 | 6.488,56 |
| Karlslunde Kysthave | 10 1. tv. | | 588.641 | 1.472.762 | 6.234,94 | 6.234,94 |
| Karlslunde Kysthave | 10 2. th. | | 525.770 | 1.315.460 | 5.579,74 | 5.579,74 |
| Karlslunde Kysthave | 10 2. mf. | | 669.320 | 1.674.618 | 7.101,49 | 7.101,49 |
| Karlslunde Kysthave | 10 2. tv. | | 643.276 | 1.609.457 | 6.826,73 | 6.826,73 |
| Karlslunde Kysthave | 10 3. th. | | 547.865 | 1.370.741 | 5.812,23 | 5.812,23 |
| Karlslunde Kysthave | 10 3. mf. | | 697.795 | 1.745.862 | 7.397,38 | 7.397,38 |
| Karlslunde Kysthave | 10 3. tv. | | 670.593 | 1.677.803 | 7.101,49 | 7.101,49 |
| Karlslunde Kysthave | 12 st. th. | | 426.342 | 1.066.695 | 4.522,97 | 4.522,97 |
| Karlslunde Kysthave | 12 st. mf. | | 544.962 | 1.363.478 | 5.769,96 | 5.769,96 |
| Karlslunde Kysthave | 12 st. tv. | | 460.992 | 1.153.388 | 4.882,27 | 4.882,27 |
| Karlslunde Kysthave | 12 1. th. | | 448.437 | 1.121.976 | 4.755,46 | 4.755,46 |
| Karlslunde Kysthave | 12 1. mf. | | 573.647 | 1.435.247 | 6.086,99 | 6.086,99 |
| Karlslunde Kysthave | 12 1. tv. | | 485.012 | 1.213.485 | 5.135,90 | 5.135,90 |
| Karlslunde Kysthave | 12 2. th. | | 492.627 | 1.232.538 | 5.220,44 | 5.220,44 |
| Karlslunde Kysthave | 12 2. mf. | | 631.017 | 1.578.785 | 6.678,78 | 6.678,78 |
| Karlslunde Kysthave | 12 2. tv. | | 533.052 | 1.333.680 | 5.643,15 | 5.643,15 |
| Karlslunde Kysthave | 12 3. th. | | 514.722 | 1.287.819 | 5.452,93 | 5.452,93 |
| Karlslunde Kysthave | 12 3. mf. | | 659.702 | 1.650.554 | 6.995,81 | 6.995,81 |
| Karlslunde Kysthave | 12 3. tv. | | 557.072 | 1.393.777 | 5.896,77 | 5.896,77 |
| Karlslunde Kysthave | 8 st. th. | | 426.342 | 1.066.695 | 4.522,97 | 4.522,97 |
| Karlslunde Kysthave | 8 st. mf. | | 541.182 | 1.354.021 | 5.727,69 | 5.727,69 |
| Karlslunde Kysthave | 8 st. tv. | | 520.347 | 1.301.892 | 5.516,33 | 5.516,33 |
| Karlslunde Kysthave | 8 1. th. | | 448.437 | 1.121.976 | 4.755,46 | 4.755,46 |
| Karlslunde Kysthave | 8 1. mf. | | 569.657 | 1.425.264 | 6.044,72 | 6.044,72 |
| Karlslunde Kysthave | 8 1. tv. | | 547.665 | 1.370.241 | 5.812,23 | 5.812,23 |
| Karlslunde Kysthave | 8 2. th. | | 492.627 | 1.232.538 | 5.220,44 | 5.220,44 |
| Karlslunde Kysthave | 8 2. mf. | | 626.607 | 1.567.752 | 6.636,51 | 6.636,51 |
| Karlslunde Kysthave | 8 2. tv. | | 602.300 | 1.506.936 | 6.382,88 | 6.382,88 |
| Karlslunde Kysthave | 8 3. th. | | 514.722 | 1.287.819 | 5.452,93 | 5.452,93 |
| Karlslunde Kysthave | 8 3. mf. | | 655.082 | 1.638.995 | 6.932,40 | 6.932,40 |
| Karlslunde Kysthave | 8 3. tv. | | 629.617 | 1.575.283 | 6.678,78 | 6.678,78 |
| | | | <u>19.944.082</u> | <u>49.899.484</u> | <u>211.353,81</u> | <u>211.353,81</u> |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anita Svarre Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-793277152999

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-10-01 10:14:33 UTC

NEM ID 

Kirsten Petersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405725498915

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-10-02 08:13:51 UTC

NEM ID 

Flemming Lundgaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e644fc63-955a-46e0-a474-296b11b9c220

IP: 2.111.xxx.xxx

2022-10-03 04:10:39 UTC

Mit  

Annette Hagbart-Madsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: caf3c6bf-72f7-41f5-a5c3-4a761ecef05e

IP: 185.109.xxx.xxx

2022-10-03 06:24:19 UTC

Mit  

Bjarke Vildershøj Jensen

Administrator

Serienummer: CVR:29372241-RID:55010202

IP: 93.163.xxx.xxx

2022-10-03 13:14:03 UTC

NEM ID 

Jesper Krusell (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fb8e895-bdb2-4bf3-8bd0-4bdc4e5922e5

IP: 185.19.xxx.xxx

2022-10-04 11:54:27 UTC

Mit  

Gert Hunosøe

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:15496393

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-10-04 11:58:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EKS50-WU87T-JG647-TG5H3-40YLG-WUZOL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>