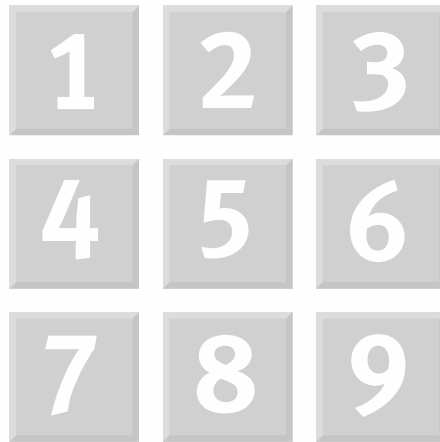


**ANDELSBOLIGFORENINGEN
TOMSVÆNGET
CVR. NR. 27 11 21 45
TOMSVEJ 1-26
3400 HILLERØD**



ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2022



DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31. december 2022	8-9
Noter	10-16
Værdiansættelse af andel	17
Opgørelse af andelsværdier	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Tomsvænget

Beliggende

Tomsvej 1-26
3400 Hillerød
Matr. Nr. 1pe Sandviggård
CVR-nr. 27 11 21 45

Bestyrelse

John Nielsen, formand
Joan Johansson
Ole Eriksen
Holger Menne Christiansen
Per Henriksen

Administrator

Selvadministrerende

Revision

Døssing og Partnere P/S
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent:

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tomsvænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21/3 2023

I bestyrelsen:

Formand John Nielsen

Joan Johansson

Ole Eriksen

Per Henriksen

Holger Menne Christiansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tomsvænget:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Tomsvænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 selskabet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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.

Hillerød, den 21/3 2023

Døssing & Partnere P/S
Godkendte revisorer
CVR-nr 42 49 17 48

Jeanette Vetlov
Registreret revisor
MNE-nr. mne17153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tomsvænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og 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 efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

INDTÆGTER

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af fælleshus, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditorer. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftaler (renteswap).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver" f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og

Anvendt regnskabspraksis

værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabets note 8.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende hos andelshavere vedr. vand og varme regnskab.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år.

"Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

"Kursregulering basisværdi Swap" indeholder basisværdien af renteswap.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

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

Prioritetsgæld til Nykredit Realkredit A/S, består af et variabel obligationslån som indregnes til den aktuelle restgæld ultimo året.

Renteswap

Der er indgået aftale om renteswap med Nykredit Bank A/S. Aftalen udløber den 30. december 2026.

Kursværdi er oplyst i note 11 i regnskabet.

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabets note 14. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk.2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

Resultatopgørelse for 2022

Note	2022	2021
Indtægter		
	2.270.076	2.246.976
	2.850	1.950
	120.000	120.000
	13.000	7.000
	<u>2.405.926</u>	<u>2.375.926</u>
Indtægter i alt		
Omkostninger		
1	258.234	261.377
2	126.584	94.407
3	605.901	285.475
4	57.887	51.614
5	58.417	49.491
	<u>-1.107.023</u>	<u>-742.364</u>
	Resultat før finansielle poster	1.298.903
	1.298.903	1.633.562
6	-5.244	-5.142
7	-1.584.282	-1.584.098
	<u>-1.589.526</u>	<u>-1.589.240</u>
	Finansielle poster netto	-1.589.526
	-1.589.526	-1.589.240
	Årets resultat	44.322
	-290.623	44.322
	Afdrag prioritetsgæld	0
	<u>-290.623</u>	<u>44.322</u>
	Likviditetsmæssigt resultat	44.322
	-290.623	44.322
Forslag til resultatdisponering:		
	43.859	-33.582
	120.000	120.000
	-454.482	-42.096
	<u>-290.623</u>	<u>44.322</u>
	Disponeret i alt	44.322

Balance pr. 31. December 2022

Note	2022	2021
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Ejendomme		
8	Anskaffelsessum primo	38.473.425
	<u>38.473.425</u>	<u>38.473.425</u>
	Ejendomme i alt	
	<u>38.473.425</u>	<u>38.473.425</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	<u>38.473.425</u>	<u>38.473.425</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
9	Vandregnskab	0
10	Varmeregnskab	3.968
	<u>21.057</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	
	<u>21.057</u>	<u>3.968</u>
Likvide beholdninger		
	Nykredit Bank 3147198	245.746
	Nykredit Bank 1458986	596.697
	Nykredit Bank 7031763	349.482
	<u>199.101</u>	<u>201.138</u>
	Likvide beholdninger i alt	
	<u>794.329</u>	<u>1.126.527</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	<u>815.386</u>	<u>1.130.496</u>
	AKTIVER I ALT	
	<u>39.288.811</u>	<u>39.603.921</u>

Balance pr. 31. December 2022

Note	2022	2021
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Andelsindskud	7.672.999
	7.672.999	7.672.999
	Overført resultat m.v.	
	Overført tidligere år	644.853
	Årets resultat	43.859
	Kursregulering markedsværdi SWAP	-1.462.839
	Overført overskud eller tab i alt	-6.095.820
	6.898.872	1.577.179
	Egenkapital før reserver	
	Andre reserver	
	Reserveret til vedligeh. af ejendom	
	Reserveret primo	676.778
	Anvendt af reserver	-454.482
	Årets reserver	120.000
	Andre reserver i alt	676.778
	Egenkapital i alt	2.253.957
	Gæld	
	Langfristet gæld	
11	Nykredit Realkredit A/S	30.550.000
	Markedsværdi SWAP	1.462.839
	Langfristet gæld i alt	37.290.673
	32.012.839	37.290.673
	Kortfristet gæld	
9	Vandregnskab	11.804
10	Varmeregnskab	0
12	Diverse kreditorer	23.000
	Kortfristet gæld i alt	59.291
	34.804	59.291
	Gældsforpligtigelser i alt	37.349.964
	32.047.643	37.349.964
	PASSIVER I ALT	
	39.288.811	39.603.921
13	Hæftelser	
14	Andelsværdier	
15	Garantiforpligtigelser	
16	Forsikringsforhold	
17	Eventualforpligtigelser	
18	Nøgleoplysninger	

Noter

Note	2022	2021
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	229.047	229.048
Selvrisiko	0	3.938
Forsikringer	29.187	28.391
Ejendomsskat og forsikringer i alt	258.234	261.377
2 Forbrugsafgifter		
El	56.039	26.985
Renovation	60.549	59.058
Varme og vand fælleslokaler	9.996	8.364
Forbrugsafgifter i alt	126.584	94.407
3 Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse, fællesanlæg	123.567	173.911
Vedligeholdelse fælleshus	2.140	2.013
Vedligeholdelse bygninger	476.443	54.019
Vedligeholdelse lejligheder	3.751	55.253
Værktøj m.v.	0	279
Vedligeholdelse, løbende i alt	605.901	285.475
4 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	2.173	3.751
Administration	10.079	8.897
Mindre anskaffelser	1.028	4.444
Revisorhonorar	27.750	25.625
Honorar vand og varme	15.789	7.835
Gebyrer	1.068	1.062
Administrationsomkostninger i alt	57.887	51.614
5 Øvrige foreningsomkostninger		
Energimærkning	0	0
Elevatorabonnement/TDC	42.281	38.744
Kontingent ABF	5.550	5.400
Generalforsamling, arrangementer m.v.	9.073	3.231
Gaver m.m.	1.513	2.116
Øvrige foreningsomkostninger i alt	58.417	49.491
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitut	-5.244	-5.142
Finansielle indtægter i alt	5.244	-5.142
7 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter Nykredit Realkredit A/S	272.338	123.919
Renter swap	1.311.944	1.460.179
Finansielle omkostninger i alt	1.584.282	1.584.098

Noter

Note	2022	2021
8 Ejendommen		
Anskaffelsessum	38.362.000	38.362.000
Forbedring før 2004	111.425	111.425
Ejendommen i alt	38.473.425	38.473.425

Ejendommen er indregnet til kostpris, med tillæg af efterfølgende forbedringer. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 40.500.000. Heraf grundværdi kr. 12.095.900. Ejendommens samlede beboelsesareal udgør 2.335 kvm., fordelt på 25 andelsboliger. Der er foretaget energimærkning den 20/11-2020.

	2022	2021
9 Vandregnskab		
Indbetalt aconto vand andelshavere	-119.520	-103.740
Betalt aconto vand	107.716	107.708
Vandregnskab i alt	-11.804	3.968
10 Varmeregnskab		
Indbetalt aconto andelshavere	-230.920	-213.870
Betalt aconto varme	251.977	179.573
Varmeregnskab i alt	21.057	-34.297
11 Prioritetsgæld		
Nykredit Primo	30.550.000	30.550.000
Årets tilgang	0	0
Årets afdrag	0	0
Prioritetsgæld i alt	30.550.000	30.550.000

Noter

2022

2021

Prioritetsgælden fordeler sig således:

	Variabel Obl. lån	Variabel Obl. lån
Pantebrevsrestgæld ultimo	30.550.000	30.550.000
Kursværdi	30.568.941	30.729.329
Afdrag	Nej	Nej
Første afdrag forfalder	11/9 2030	11/9 2030
Restløbetid	19 3/4 år	20 3/4 år
Rente, SWAP	4,5%	4,5%

Foreningen har indgået finansiel aftale med Nykredit Bank A/S om renteswap tilknyttet lån i Nykredit Realkredit A/S på kr. 30.550.000. Såfremt foreningen skulle indfri aftalen pr. 31. december 2022 ville dette medføre et værditab på kr. 1.462.839. Aftalen udløber den 30. december 2026.

2022

2021

12 Diverse kreditorer

Afsat revisor honorar ekskl. moms	19.000	17.000
Mellemregning handler	4.000	0
Skyldig årsafregning varme og vand	0	7.994
Diverse kreditorer i alt	23.000	24.994

13 Hæftelser

Der er tinglyst Realkreditpantebrev pr. 31/12-2022 i ejendommen på kr. 30.550.000 overfor Nykredit Realkredit A/S, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12-2022 kr. 30.550.000.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med sit indskud for forpligtigelser, der vedrører foreningen. Realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpantset i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

14 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2c, offentlig ejendomsvurdering, samt vedtægternes § 14.

Basisværdien af renteswap indgår i beregning af andelens værdi ved opgørelse efter § 5 stk. 2b og 2c efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Basisværdien opgøres hver måned, og såfremt der fremkommer væsentlige ændringer i markedsværdien, reguleres andelens værdi herefter ved salg.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ud fra det samlede andelsindskud på kr. 7.672.999.

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2022	1.160
Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 5. april 2022	1.084

15 Garantiforpligtigelser

Foreningen har ikke påtaget sig garantiforpligtigelser.

Noter

16 Forsikringsforhold

Foreningen har i henhold til vedtægternes § 30 stk. 5, tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækning på kr. 2.000.000, samt besvigelsesforsikring med en dækning på kr. 500.000.

17 Eventualforpligtigelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 4.167.267,09 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

18 Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	25	2.335
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	7	420
B6 I alt	32	2.755

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige 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:				

Fordeling efter det oprindelige indskud hvad angår ydelse til realkreditlån og ejendomsskat. Øvrige omkostninger inkl. opsparing til fremtidig vedligeholdelse fordeles ligeligt mellem andelshaverne.

D1 Foreningens stiftelses år	2001
D2 Ejendommens opførelses år	2002

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Der er pr. 31/12 2022 ingen hæftelser udover tinglyst prioritetsgæld jf note 11.		

Noter

	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Ja	Nej
F1a	<u>Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?</u>	x	
	Kr.	Gns.kr.pr.m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.500.000	14.701
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	342.296	124
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

	Ja	Nej
G1	X	
G2		X
G3		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	1.024
H2	0
H3	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J	-54	19	-124

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1	3.814
K2	13.375
K3	17.189

Noter

3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	176	104	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	160
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	176	104	220

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17%
---	--	-----

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Værdiansættelse af andel

Ifølge Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede værdi ifølge ovenstående lovs §5.

Opgørelse efter §5 stk. 2 litra a

Andelens værdi pr. 31. december 2022 opgøres med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris og den opgjorte pantebrevsrestgæld.

Foreningens samlede egenkapital fordelt på andele
à kr. 1,00

Egenkapital		6.898.872
Markedsværdi Swap		1.462.839
		<u>8.361.711</u>

Foreningens samlede egenkapital fordelt på andele
à kr. 1,00 8.361.711 : 7.672.999

1,090

Opgørelse efter §5 stk. 2 litra c

Andelenes værdi pr. 31. december 2022 opgøres med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 og prioritetsgæld til skattemæssig kursværdi.

Egenkapital pr. 31. december 2022		6.898.872
Senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019	40.500.000	
Anskaffelsespris ifølge årsregnskab	<u>-38.473.425</u>	2.026.575
Prioritetsgæld til kursværdi	-30.568.941	
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	<u>30.550.000</u>	-18.941
I alt		<u>8.906.506</u>
Fordelt i andele á kr. 1,00		<u>1,160</u>

Opgørelse af andelsværdier

På grundlag af foranstående kan den enkelte andels værdi opgøres således:

Adresse	Areal m2	Oprindeligt indskud	Andelsværdi § 5 stk 2 c
Tomsvej 1	83,3	263.453	305.805
Tomsvej 2	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 3	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 4	76,6	242.263	281.209
Tomsvej 6	83,3	263.453	305.805
Tomsvej 7	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 8	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 9	76,6	242.263	281.209
Tomsvej 10	83,3	263.453	305.805
Tomsvej 11	83,3	263.453	305.805
Tomsvej 12	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 13	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 14	110	360.547	418.508
Tomsvej 15	83,3	263.453	305.805
Tomsvej 16	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 17	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 18	110	360.547	418.508
Tomsvej 19	110	360.547	418.508
Tomsvej 20	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 21	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 22	110	360.547	418.508
Tomsvej 23	110	360.547	418.508
Tomsvej 24	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 25	97,7	308.994	358.668
Tomsvej 26	110	360.547	418.508
	2.402	7.672.999	8.906.506

PENNEO

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

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

Per Milner Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e7357c04-1bdf-443e-9d49-81f71c69272a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-21 13:55:34 UTC



Ole Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c5e244eb-4e54-4250-8044-e2183d7d8d49

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-21 16:00:50 UTC



John Vagn Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: b0d671f9-5669-4868-ae39-e7c5d5048bae

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-03-22 08:43:06 UTC



Holger Menne Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0c475c6e-e233-4c6d-b9b1-78eb031cbcdb

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-03-22 08:49:59 UTC



Joan Neumers Johansson

Kasserer

Serienummer: 057d3974-f4d0-4e8d-b649-8f54e253e6b3

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-03-22 11:10:17 UTC



Jeanette Møller Vetlov

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:48904420

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-23 07:24:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: GIG28-NGW02-IBWUB-GH81T-KYE40-YW3TY

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>