

# **Andelsboligforeningen**

## **Husumgården**

### **Årsrapport for 2022**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 19. april 2023**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

|                                                      | <u>Side</u> |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                                 | 1           |
| Bestyrelsespåtegning                                 | 2           |
| Administratorerklæring                               | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022      | 10          |
| Balance pr. 31. december 2022                        | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 13          |
| Note, andelskroneberegning                           | 14          |
| Noter til årsrapporten                               | 16          |
| Nøgleoplysninger                                     | 24          |
| Opgørelse af andelsværdien pr. andel                 | 26          |
| Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023 | 29          |

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Husumgården  
CVR-nr. 20 81 27 02

### Adresse

Tersløsevej 1 – 11  
Frederikssundsvej 317 – 321  
Glumsøvej 2 - 12  
2700 Brønshøj

### Bestyrelse

Christian Grønnemark (Formand)  
Kasper Arends Pedersen  
Maiken Petersen  
Michala Hvidbjerg  
Rasmus Schlosser Schmidt

### Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Tlf.nr. 70 302 020

### Revisor

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen **Husumgården**.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2023

### Bestyrelse

---

Christian Grønnemark

---

Kasper Arends Pedersen

---

Maiken Petersen

---

Michala Hvidbjerg

---

Rasmus Schlosser Schmidt

## Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

### Administrator

---

DEAS Ejendomsadministration A/S



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Husumgården

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2023 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

København, den 23. marts 2023

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Husumgården for 2022 er aflagt i overensstemmelse 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 sidste år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

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

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver” omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.”

”Andre reserver” omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens §5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

### Prioritetsgæld

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

### Renteswap

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabs balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til kospris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korregeret til en fastholdt valuarvurdering.

### Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

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

| Note | Indtægter                                            | Ikke revideret   |                  |                  |
|------|------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|      |                                                      | 2022             | budget<br>2022   | 2021             |
|      | Boligafgift                                          | 2.714.130        | 2.708.803        | 2.708.803        |
| 2    | Lejeindtægter                                        | 699.700          | 738.001          | 664.714          |
| 3    | Øvrige indtægter                                     | 130.071          | 75.000           | 250.213          |
|      |                                                      | <u>3.543.901</u> | <u>3.521.804</u> | <u>3.623.730</u> |
|      | <b>Omkostninger</b>                                  |                  |                  |                  |
|      | Ejendomsskat                                         | 361.583          | 361.583          | 361.583          |
|      | Elforbrug og gas                                     | 179.766          | 200.000          | 146.524          |
|      | Renovation                                           | 243.974          | 213.972          | 205.842          |
| 4    | Forsikringer og abonnementer                         | 128.440          | 130.000          | 125.018          |
| 5    | Renholdelse og udenomsarealer                        | 153.592          | 170.000          | 170.092          |
| 6    | Personaleomkostninger                                | 304.734          | 290.000          | 256.586          |
| 7    | Administrations- og foreningsomkostninger            | 503.535          | 400.000          | 331.011          |
| 8    | Vedligeholdelse, løbende                             | 608.930          | 610.000          | 533.457          |
| 9    | Vedligeholdelse, genopretning og renovering          | 882.296          | 800.000          | 25.725           |
|      | Indvendig vedligeholdelse for lejere                 | 5.079            | 5.400            | 5.520            |
| 13   | Afskrivning                                          | 53.658           | 53.658           | 53.658           |
|      |                                                      | <u>3.425.587</u> | <u>3.234.613</u> | <u>2.215.016</u> |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>               | 118.314          | 287.191          | 1.408.714        |
| 10   | Finansielle omkostninger                             | -358.222         | -275.081         | -231.539         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                             | -239.908         | 12.110           | 1.177.175        |
| 11   | Skat af årets resultat                               | 0                | 0                | 0                |
|      | <b>Årets resultat</b>                                | <u>-239.908</u>  | <u>12.110</u>    | <u>1.177.175</u> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                  |                  |                  |
|      | Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom | 0                | 0                | 0                |
|      | Overført restandel af årets resultat                 | -239.908         | 12.110           | 1.177.175        |
|      | Disponeret i alt                                     | <u>-239.908</u>  | <u>12.110</u>    | <u>1.177.175</u> |
|      | <b>Likviditetsresultat:</b>                          |                  |                  |                  |
|      | Årets resultat                                       | -239.908         | 12.110           | 1.177.175        |
|      | Betalte prioritetsafdrag                             | -93.573          | -93.573          | -92.437          |
|      | Regnskabsmæssige afskrivninger                       | 53.658           | 53.658           | 53.658           |
|      |                                                      | <u>-279.823</u>  | <u>-27.805</u>   | <u>1.138.396</u> |

## Balance pr. 31. december 2022

| Note | Aktiver                          | 2022              | 2021              |
|------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>Anlægsaktiver</b>             |                   |                   |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                   |                   |
|      | Ejendommen matr. nr. 3382, Husum |                   |                   |
| 12   | Kostpris pr. 31. december 2022   | 36.184.038        | 36.184.038        |
| 13   | Inventar, driftsmateriel mv.     | 171.070           | 224.728           |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>       | <b>36.355.108</b> | <b>36.408.766</b> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>         |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>           |                   |                   |
|      | Restance fra beboere             | 100.667           | 62                |
| 14   | Tilgodehavender                  | 4.292             | 91.838            |
|      | Forudbetalte omkostninger        | 52.150            | 52.179            |
|      |                                  | <b>157.109</b>    | <b>144.079</b>    |
| 15   | <b>Likvide beholdninger</b>      | <b>8.409.694</b>  | <b>7.066.059</b>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b>8.566.803</b>  | <b>7.210.138</b>  |
|      | <b>Aktiver i alt</b>             | <b>44.921.911</b> | <b>43.618.904</b> |



## Balance pr. 31. december 2022

| Note | Passiver                                                             | 2022              | 2021              |
|------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>Egenkapital</b>                                                   |                   |                   |
|      | Andelsindskud                                                        | 1.372.000         | 1.356.000         |
|      | Overført resultat mv.                                                | -2.787.598        | -3.095.204        |
|      |                                                                      | <u>-1.415.598</u> | <u>-1.739.204</u> |
|      | <b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b> |                   |                   |
|      | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom            | 9.164.256         | 8.670.108         |
|      | <b>Andre reserver</b>                                                | <u>9.164.256</u>  | <u>8.670.108</u>  |
|      | <b>Egenkapital</b>                                                   | <u>7.748.658</u>  | <u>6.930.904</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                            |                   |                   |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                               |                   |                   |
| 16   | Prioritetsgæld                                                       | 34.272.621        | 34.365.044        |
| 17   | Renteswap, basisværdi                                                | 54.287            | 99.421            |
|      | Forudbetalt leje og deposita                                         | 632.552           | 592.977           |
|      | Feriepengeforpligtelse, indefrosset                                  | 0                 | 42.745            |
|      |                                                                      | <u>34.959.460</u> | <u>35.100.187</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                               |                   |                   |
| 16   | Kortfristet andel af langfristet gæld                                | 93.573            | 94.723            |
| 18   | Varmeregnskab                                                        | 59.805            | 42.414            |
| 19   | Vandregnskab                                                         | 35.798            | 10.889            |
|      | Indvendig vedligeholdelse for lejere                                 | 38.489            | 66.063            |
|      | Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele                  | 894.933           | 1.013.610         |
| 20   | Øvrig gæld                                                           | 1.091.195         | 360.114           |
|      |                                                                      | <u>2.213.793</u>  | <u>1.587.813</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                      | <u>37.173.253</u> | <u>36.688.000</u> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                                                | <u>44.921.911</u> | <u>43.618.904</u> |
| 1    | <b>Andelskroneberegning</b>                                          |                   |                   |
| 21   | <b>Eventualforpligtelse</b>                                          |                   |                   |
| 22   | <b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>                                  |                   |                   |
| 23   | <b>Opgørelse af andelsværdien pr. andel</b>                          |                   |                   |

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2022

| Andelsindskud                                                 | <u>Antal kvm</u> | <u>Pris</u> | <u>2022</u>       | <u>2021</u>       |
|---------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Boliger                                                       | 5.424            | 250         | 1.356.000         | 1.356.000         |
| Solgt i årets løb                                             | 64               | 250         | 16.000            | 0                 |
| Usolgte andele                                                | 122              |             | 0                 | 0                 |
|                                                               | <u>5.610</u>     |             | <u>1.372.000</u>  | <u>1.356.000</u>  |
| <b>Overført resultat mv.</b>                                  |                  |             |                   |                   |
| Overført resultat mv. primo                                   |                  |             | -3.095.204        | -4.581.122        |
| Tillægsværdi nye andele                                       |                  |             | 996.528           | 0                 |
| Ændring i basisværdi, renteswap                               |                  |             | 45.134            | 47.734            |
| Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)            |                  |             | -494.148          | 261.009           |
| Overført restandel af årets resultat                          |                  |             | -239.908          | 1.177.175         |
|                                                               |                  |             | <u>-2.787.598</u> | <u>-3.095.204</u> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                         |                  |             | <u>-1.415.598</u> | <u>-1.739.204</u> |
| <b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b> |                  |             |                   |                   |
| Reserve primo                                                 |                  |             | 8.670.108         | 8.931.117         |
| Årets hensættelse                                             |                  |             | 494.148           | 0                 |
| Anvendt af årets hensættelse                                  |                  |             | 0                 | -261.009          |
|                                                               |                  |             | <u>9.164.256</u>  | <u>8.670.108</u>  |
| <b>Andre reserver i alt</b>                                   |                  |             | <u>9.164.256</u>  | <u>8.670.108</u>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                      |                  |             | <u>7.748.658</u>  | <u>6.930.904</u>  |

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (fastholdelse af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

|    |                                                                       |             |
|----|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| a) | Anskaffelsessummen                                                    | 36.953.415  |
| b) | Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2020, fastholdt værdi | 126.250.000 |
| c) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020                               | 81.000.000  |

--- 000 ---

**Egenkapital jf. regnskabet 7.748.658**

|                                                                                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare | -9.164.256 |
| Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 6                          | -3.551.956 |

Ejendommens værdi reguleres således:

|                           |                    |                   |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Værdi jf. punkt B ovenfor | 126.250.000        |                   |
| Bogført værdi             | <u>-36.184.038</u> | <u>90.065.962</u> |
|                           |                    | 85.098.408        |

Regulering af prioritetsgæld:

|                                          |                    |                |
|------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten | 34.366.194         |                |
| Kursværdi prioritetsgæld                 | <u>-33.851.802</u> | <u>514.392</u> |

**Værdi til fordeling på solgte andele 85.612.800**

Andelshavere antal kvm 5.488

Andelskroneværdi pr. 31. december 2022 pr. m<sup>2</sup> 15.600

Ejendommen er pr. 30. juni 2020 vurderet af valuar Wiborg + Partnere ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,5% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

|                             |     |        |
|-----------------------------|-----|--------|
| Værdi pr. 31. december 2022 | kr. | 15.600 |
| Værdi pr. 31. december 2021 | kr. | 15.600 |
| Værdi pr. 31. december 2020 | kr. | 15.300 |
| Værdi pr. 31. december 2019 | kr. | 8.446  |
| Værdi pr. 31. december 2018 | kr. | 8.184  |
| Værdi pr. 31. december 2017 | kr. | 7.905  |



## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastholdelse af valuarvurdering)

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 15. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var kr. 126.250.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

#### Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8

I henhold til Bekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en andelshaver, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 8, når der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Uanset den vedtagne andelskrone, jf. andelskroneberegningen overnfor, aktuelt er højere end den andelskrone på kr. 12.900 pr. m<sup>2</sup> der var gældende da byfornyelsen startede i 2010, er det, ud fra en fortolkning af andelsboligforeningslovens regler, foreningens opfattelse, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 fremtidigt vil kunne anvendes. Såfremt den beregnede andelskrone på et fremtidigt tidspunkt skulle komme under kr. 12.900 pr. m<sup>2</sup>, antages det således, at der fortsat kan sælges til maksimalt kr. 12.900 pr. m<sup>2</sup>, som var andelskronen da byfornyelsen startede i 2010.

## Noter til årsrapporten

|                                               |                | Ikke revideret |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                               |                | budget         |                |
|                                               | 2022           | 2022           | 2021           |
| <b>2. Lejeindtægter</b>                       |                |                |                |
| Lejeindtægter, boliger                        | 54.840         | 59.690         | 59.690         |
| Tomgang, bolig                                | -19.963        | 0              | 0              |
| Lejeindtægter, erhverv                        | 702.971        | 703.962        | 644.876        |
| Tomgang, erhverv                              | -38.548        | -25.651        | -20.869        |
| Tomgang, forbrugsafgifter                     | 400            | 0              | -18.983        |
|                                               | <u>699.700</u> | <u>738.001</u> | <u>664.714</u> |
| <b>3. Øvrige indtægter</b>                    |                |                |                |
| Vaskeriindtægter                              | 85.490         | 75.000         | 86.833         |
| Navneskilte                                   | 600            | 0              | 2.600          |
| Hunde og katte                                | 599            | 0              | 0              |
| Kælderrum                                     | 150            | 0              | 0              |
| Indtægtsført tidl. hensatte byggeomkostninger | 0              | 0              | 160.000        |
| Indtægt på fraflyttere                        | 32.074         | 0              | 780            |
| Regulering lønkonto                           | 11.158         | 0              | 0              |
|                                               | <u>130.071</u> | <u>75.000</u>  | <u>250.213</u> |
| <b>4. Forsikringer og abonnementer</b>        |                |                |                |
| Ejendomsforsikring                            | 104.558        | 104.000        | 102.193        |
| Glasforsikring                                | 13.945         | 14.000         | 13.640         |
| Bestyrelsesansvar                             | 4.163          | 4.000          | 4.163          |
| Arbejdsskade                                  | 5.774          | 8.000          | 5.022          |
|                                               | <u>128.440</u> | <u>130.000</u> | <u>125.018</u> |
| <b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>       |                |                |                |
| Trappevask og vinduespolering                 | 91.271         | 110.000        | 82.381         |
| Ekstra rengøring + hovedrengøring             | 18.528         | 20.000         | 63.955         |
| Snerydning                                    | 18.594         | 19.000         | 4.292          |
| Måtteservice                                  | 15.756         | 15.000         | 15.281         |
| Container                                     | 8.818          | 4.000          | 2.091          |
| Anden renholdelse                             | 625            | 2.000          | 2.092          |
|                                               | <u>153.592</u> | <u>170.000</u> | <u>170.092</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                                     |                | Ikke revideret |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                     |                | budget         |                |
|                                                     | 2022           | 2022           | 2021           |
| <b>6. Personaleomkostninger</b>                     |                |                |                |
| Lønninger (vicevært)                                | 388.698        | 390.000        | 377.207        |
| Lønninger (vikar)                                   | 60.970         | 45.000         | 46.615         |
| Ekstern afløsning af vicevært                       | 25.905         | 0              | 0              |
| Lønrefusioner og sygedagpenge                       | -223.142       | -220.000       | -263.956       |
| Pension - vicevært                                  | 48.589         | 47.000         | 47.361         |
| Regulering feriepengehensættelse                    | -13.143        | 11.000         | 33.605         |
| Sociale omkostninger                                | 7.894          | 7.000          | 6.751          |
| Personaleomkostninger og arbejdstøj                 | 8.963          | 10.000         | 9.003          |
|                                                     | <u>304.734</u> | <u>290.000</u> | <u>256.586</u> |
| <b>7. Administrations- og foreningsomkostninger</b> |                |                |                |
| Administrationshonorar                              | 146.535        | 146.000        | 142.713        |
| Anden assistance administrator                      | 36.311         | 18.000         | 0              |
| Revision og regnskab                                | 41.500         | 41.000         | 40.000         |
| Kontorhold, porto og gebyrer                        | 24.925         | 25.000         | 22.041         |
| Varme- og vandregnskab                              | 71.576         | 72.000         | 70.095         |
| Hensættelse til tab på tilgodehavender              | 88.903         | 10.000         | 12.480         |
| Administrationsomkostninger                         | <u>409.750</u> | <u>312.000</u> | <u>287.329</u> |
| Generalforsamling og møder                          | 10.188         | 15.000         | 6.542          |
| Gaver                                               | 7.666          | 9.250          | 7.200          |
| Bestyrelsesgodtgørelser                             | 19.750         | 19.750         | 19.250         |
| Abonnement ABF incl. ABF nyt                        | 18.485         | 14.000         | 12.266         |
| Varmetab, tomgange og fraflyttere                   | 30.708         | 10.000         | -11.634        |
| IT                                                  | 6.988          | 20.000         | 10.058         |
| Foreningsomkostninger                               | <u>93.785</u>  | <u>88.000</u>  | <u>43.682</u>  |
| I alt                                               | <u>503.535</u> | <u>400.000</u> | <u>331.011</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                                       |         | Ikke revideret<br>budget |         |
|-------------------------------------------------------|---------|--------------------------|---------|
|                                                       | 2022    | 2022                     | 2021    |
| <b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>                    |         |                          |         |
| Murer                                                 | 9.784   |                          | 56.123  |
| Elektriker                                            | 73.097  |                          | 57.424  |
| VVS-sanitet og varme                                  | 144.438 |                          | 125.791 |
| Tømrer                                                | 0       |                          | 4.288   |
| Vaskeri, drift og vaskepulver                         | 50.896  |                          | 43.987  |
| Kloak                                                 | 0       |                          | 19.752  |
| Låsesmed                                              | 26.539  |                          | 41.654  |
| Port                                                  | 0       |                          | 4.567   |
| Energimærke                                           | 29.425  |                          | 11.243  |
| Værktøj og småanskaffelser, vvs artikler              | 22.743  |                          | 55.652  |
| Skadedyrssikring                                      | 12.486  |                          | 50.490  |
| Skimmelsvamp                                          | 6.424   |                          | 0       |
| Selvrisiko                                            | 25.456  |                          | 25.000  |
| Budgetteret vedligeholdelse                           |         | 550.000                  |         |
|                                                       | 401.288 | 550.000                  | 495.971 |
| Vedligeholdelse grønt område, have og fliser          | 207.642 | 60.000                   | 37.486  |
|                                                       | 608.930 | 610.000                  | 533.457 |
| <b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |         |                          |         |
| Ny varmecentral                                       | 600.534 | 750.000                  | 0       |
| Renovering af have og gårdareal, jf. GF-beslutning    | 245.210 | 0                        | 0       |
| Indretning ny butik, incl. rådgivning                 | 36.552  | 50.000                   | 25.725  |
|                                                       | 882.296 | 800.000                  | 25.725  |
| <b>10. Finansielle omkostninger</b>                   |         |                          |         |
| Prioritetsrenter og bidrag                            | 296.324 | 145.081                  | 170.773 |
| Swap-renter Nykredit                                  | 32.840  | 100.000                  | 32.840  |
| Renteudgifter, bank                                   | 29.058  | 30.000                   | 27.926  |
|                                                       | 358.222 | 275.081                  | 231.539 |
| <b>11. Skat af årets resultat</b>                     |         |                          |         |
| Skat af årets resultat                                | 0       | 0                        | 0       |
|                                                       | 0       | 0                        | 0       |

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattepligtigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.



## Noter til årsrapporten

### 12. Ejendommen matr. nr. 3382, Husum, kostpris pr. 31. december 2022

|                              | <b>Købspris</b>   | <b>Forbedringer</b> | <b>Installationer</b> | <b>Ejendom<br/>i alt</b> |
|------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| Kostpris primo               | 19.386.259        | 16.797.779          | 769.377               | 36.953.415               |
| Tilgang                      | 0                 | 0                   | 0                     | 0                        |
| Afgang                       | 0                 | 0                   | 0                     | 0                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>       | <b>19.386.259</b> | <b>16.797.779</b>   | <b>769.377</b>        | <b>36.953.415</b>        |
| Afskrivninger primo          | 0                 | 0                   | 769.377               | 769.377                  |
| Årets afskrivninger          | 0                 | 0                   | 0                     | 0                        |
| <b>Afskrivninger ultimo</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>769.377</b>        | <b>769.377</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b>19.386.259</b> | <b>16.797.779</b>   | <b>0</b>              | <b>36.184.038</b>        |

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 81.000.000.

|                                         | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>13. Inventar, driftsmateriel mv.</b> |                |                |
| Kostpris primo                          | 537.901        | 307.670        |
| Tilgang, vaskemaskiner                  | 0              | 230.231        |
| Afgang                                  | 0              | 0              |
| <b>Kostpris ultimo</b>                  | <b>537.901</b> | <b>537.901</b> |
| Afskrivninger primo                     | 313.173        | 259.515        |
| Årets afskrivninger                     | 53.658         | 53.658         |
| <b>Afskrivninger ultimo</b>             | <b>366.831</b> | <b>313.173</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>            | <b>171.070</b> | <b>224.728</b> |

|                               |              |               |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| <b>14. Tilgodehavender</b>    |              |               |
| Dobbelt betalt regning Eibye  | 177.806      | 177.806       |
| Hensættelse til tab på Eibye  | -177.806     | -88.903       |
| Forsikringsskade, Glumsøvej 6 | 2.718        | 2.935         |
| Udlæg for beboere             | 1.574        | 0             |
|                               | <b>4.292</b> | <b>91.838</b> |

## Noter til årsrapporten

|                                                        | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>15. Likvide beholdninger</b>                        |                  |                  |
| Kassebeholdning, vicevært                              | 1.112            | 1.112            |
| Nykredit Bank, deponeringskonto                        | 79.236           | 79.581           |
| Nykredit, Bank, driftskonto (kreditmax. kr. 1.000.000) | 4.329.346        | 6.985.366        |
| Nykredit Bank, aftalemarked                            | 4.000.000        | 0                |
|                                                        | <u>8.409.694</u> | <u>7.066.059</u> |

## 16. Prioritetsgæld

| Nr.                               | Restgæld          | Obligations-<br>restgæld | kurs     | Kursværdi         |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|----------|-------------------|
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 13.142.000        | 13.142.000               | 100,3000 | 13.181.426        |
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 3.950.000         | 3.950.000                | 100,3000 | 3.961.850         |
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 14.836.000        | 14.836.000               | 100,2000 | 14.865.672        |
| Nykredit, kont.lån 1,2240%        | 2.438.194         | 2.498.176                | 73,7680  | 1.842.854         |
|                                   | <u>34.366.194</u> | <u>34.426.176</u>        |          | <u>33.851.802</u> |

| Nr.                               | Renter og<br>bidrag | Afdrag i<br>året | Kortfristet<br>andel af<br>prioritets-<br>gæld |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------------------------|
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 121.456             | 0                | 0                                              |
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 36.505              | 0                | 0                                              |
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 97.495              | 0                | 0                                              |
| Nykredit, kont.lån 1,2240%        | 40.868              | 93.573           | 94.723                                         |
|                                   | <u>296.324</u>      | <u>93.573</u>    | <u>94.723</u>                                  |

| Nr. Låneoplysninger               | Restløbetid | Resterende<br>afdrags-<br>frihed | Rente-<br>tilpasning |
|-----------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------|
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 17,75 år    | 17,75 år                         | kvartårlig           |
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 17,75 år    | 17,75 år                         | kvartårlig           |
| Nykredit, var.obl.lån årgang 2023 | 17,75 år    | 17,75 år                         | kvartårlig           |
| Nykredit, kont.lån 1,2240%        | 22,50 år    | -                                | -                    |

## Noter til årsrapporten

|                                        | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>17. Renteswap, basisværdi</b>       |                |                |
| Rentesikringsaftale 6664359N (negativ) | -54.287        | -99.421        |
|                                        | <u>-54.287</u> | <u>-99.421</u> |

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 3.950.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,75%. Basisværdien pr. 31. december 2022 udgør kr. -54.287

|                          | 2022          | 2021          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>18. Varmeregnskab</b> |               |               |
| Varme indbetalt aconto   | 611.930       | 599.940       |
| Køb af varme             | -552.125      | -557.526      |
|                          | <u>59.805</u> | <u>42.414</u> |

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>19. Vandregnskab</b>             |               |               |
| Vand indbetalt aconto               | 201.710       | 192.830       |
| Køb af vand                         | -174.361      | -182.441      |
| Uafregnet vandregnskab tidligere år | 8.449         | 500           |
|                                     | <u>35.798</u> | <u>10.889</u> |

|                         |                  |                |
|-------------------------|------------------|----------------|
| <b>20. Øvrig gæld</b>   |                  |                |
| Grant Thornton          | 41.500           | 40.000         |
| Administrator           | 39.390           | 2.690          |
| Forudbetalt boligafgift | 6.223            | 7.011          |
| Afregning fraflyttere   | 5.028            | 31.574         |
| Carlsen og Kragh ApS    | 545.625          | 0              |
| Anders Matthiessen ApS  | 254.325          | 0              |
| Ørsted                  | 27.904           | 32.129         |
| Momsafregning           | 53.642           | 59.898         |
| A-skat mv.              | 12.024           | 37.352         |
| Pension                 | 3.981            | 15.006         |
| Feriepengeforpligtelse  | 39.236           | 54.520         |
| Diverse regninger       | 62.317           | 79.934         |
|                         | <u>1.091.195</u> | <u>360.114</u> |

## Noter til årsrapporten

### 21. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.366.194, er der stillet sikkerhed på kr. 34.598.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 36.184.038.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3382 Husum, kr. 3.000.000 stillet til sikkerhed overfor engagement med Nykredit Bank.

#### Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter, jf. vedtægternes § 5, alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom,.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Nykredit Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.



## Noter til årsrapporten

### 21. Eventualforpligtelser

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Nykredit har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

#### Tilbagebetaling af tilskud

Foreningen har afsluttet deres byfornyelsessag i 2015. Der er tinglyst tilbagebetalingskrav af tilskud jf. følgende:

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til §26 i lovebkendtgørelse nr. 482 af 7. maj 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 3.551.956 til ejendommen matr.nr. 3382 Husum, fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes indenfor 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 for en højere pris end kr. 88.655.868 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

## Noter til årsrapporten

### 22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

|                                              | 31.12.2020          | 31.12.2021          | 31.12.2022   | 31.12.2022          |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                              | <u>BBR areal m2</u> | <u>BBR areal m2</u> | <u>Antal</u> | <u>BBR areal m2</u> |
| <b>B1</b> Andelsboliger                      | 5.424               | 5.424               | 89           | 5.488               |
| <b>B2</b> Erhvervsandele                     | 0                   | 0                   | 0            | 0                   |
| <b>B3</b> Boliglejemål                       | 120                 | 120                 | 1            | 56                  |
| <b>B4</b> Erhvervslejemål                    | 573                 | 573                 | 4            | 573                 |
|                                              | 6.117               | 6.117               | 94           | 6.117               |
| <b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | 66                  | 66                  | 0            | 66                  |
| <b>B6</b> I alt                              | 6.183               | 6.183               | 94           | 6.183               |

|                                      | <u>BBR</u> | <u>Opmålt areal</u> | <u>Indskud</u> | <u>Andet</u> |
|--------------------------------------|------------|---------------------|----------------|--------------|
| <b>Fordelingstal</b>                 |            |                     |                |              |
| Fordelingstal benyttet opgørelse     |            |                     |                |              |
| <b>C1</b> andelsværdi                | x          |                     |                |              |
| Fordelingstal benyttet ved opgørelse |            |                     |                |              |
| <b>C2</b> boligafgiften              | x          |                     |                |              |
| <b>C3</b>                            |            |                     |                |              |
| <b>D1</b> Stiftelsesår               |            |                     |                | 1998         |
| <b>D2</b> Ejendommens opførelsesår   |            |                     |                | 1946         |

|                                                                                         |  |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|
| <b>Hæftelser</b>                                                                        |  |     |
| <b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen                |  | Nej |
| <b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. |  |     |

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| <b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip                | Valuarvurdering |
| <b>F1a</b> Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 | Ja              |

|                                                                | Kr.         | Gns. kr. pr. kvm |
|----------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| <b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 126.250.000 | 20.419           |
| <b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 9.164.256   | 1.482            |
| <b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi                  | 7,26%       |                  |

#### Eventualforpligtelser

|           |                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>G1</b> | Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt ejendommen afhændes. Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år fra skæringsdagen, der for 1. etape er 30. april 2011. |
| <b>G2</b> | Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.                                                                                                         |
| <b>G3</b> | Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.                                                                                                                                                |

## Noter til årsrapporten

### 22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

| Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal                            |                                                                                                                              | Gns. kr. / pr.<br>andels kvm | kr. / kvm                |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>H1</b>                                                                       | Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm                                                                           | 499                          | 499                      |
| <b>H2</b>                                                                       | Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm                                                             | 129                          | 1.231                    |
| <b>II3</b>                                                                      | Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm                                                                  | 5                            | 492                      |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): |                                                                                                                              |                              |                          |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Kr.</b>                   | <b>I pct.</b>            |
|                                                                                 | Vedligeholdelsesomkostninger                                                                                                 | 1.491.226                    | 38%                      |
|                                                                                 | Øvrige omkostninger                                                                                                          | 1.934.361                    | 50%                      |
|                                                                                 | Finansielle poster, netto                                                                                                    | 358.222                      | 9%                       |
|                                                                                 | Afdrag                                                                                                                       | 93.573                       | 2%                       |
|                                                                                 | I alt                                                                                                                        | <u>3.877.382</u>             | <u>100%</u>              |
|                                                                                 | Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter                                                                              |                              | <u>77%</u>               |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Forrige år</b>            | <b>Sidste år</b>         |
| <b>J</b>                                                                        | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm                                                                          | <u>122</u>                   | <u>217</u>               |
|                                                                                 |                                                                                                                              |                              | <b>I år</b>              |
|                                                                                 |                                                                                                                              |                              | <u>-44</u>               |
| <b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>                                       |                                                                                                                              | <b>Kr. pr. kvm andel</b>     | <b>Kr. pr. kvm total</b> |
|                                                                                 | Offentlig ejendomsvurdering                                                                                                  | 14.759                       | 13.100                   |
|                                                                                 | Valuarvurdering                                                                                                              | 23.005                       | 20.419                   |
|                                                                                 | Anskaffelsessum (kostpris)                                                                                                   | 6.733                        | 5.977                    |
| <b>K1</b>                                                                       | Foreslået andelsværdi                                                                                                        | 15.600                       |                          |
| <b>K2</b>                                                                       | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                                                                              | 5.213                        |                          |
| <b>K3</b>                                                                       | Teknisk andelsværdi                                                                                                          | 20.813                       |                          |
|                                                                                 | Reserver uden for andelsværdi                                                                                                | 1.670                        |                          |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Forrige år</b>            | <b>Sidste år</b>         |
| <b>M1</b>                                                                       | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm                                                                                    | 82                           | 86                       |
| <b>M2</b>                                                                       | Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )                                 | <u>0</u>                     | <u>0</u>                 |
| <b>M3</b>                                                                       | Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm                                                                                           | <u>82</u>                    | <u>86</u>                |
| <b>P</b>                                                                        | Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %<br>( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> ) |                              | -3%                      |
|                                                                                 |                                                                                                                              | <b>Forrige år</b>            | <b>Sidste år</b>         |
| <b>R</b>                                                                        | Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm                                                                                         | <u>8</u>                     | <u>17</u>                |
|                                                                                 |                                                                                                                              |                              | <b>I år</b>              |
|                                                                                 |                                                                                                                              |                              | <u>17</u>                |

## Noter

### 23 Fordeling af andelskrone pr. andel i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

|                                 | <b>m2</b> | <b>Andelsværdi<br/>pr. 31. 12. 2022</b> |
|---------------------------------|-----------|-----------------------------------------|
| Terløsevej 1, 1. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 1, 1. tv.            | 82        | 1.279.200                               |
| Terløsevej 1, 2. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 1, 2. tv.            | 82        | 1.279.200                               |
| Terløsevej 3, st. tv.           | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 3, st. th.           | 66        | 1.029.600                               |
| Terløsevej 3, 1. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 3, 1. tv.            | 66        | 1.029.600                               |
| Terløsevej 3, 2. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 3, 2. tv.            | 66        | 1.029.600                               |
| Terløsevej 5, st. th.           | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 5, st. tv.           | 66        | 1.029.600                               |
| Terløsevej 5, 1. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 5, 1. tv.            | 66        | 1.029.600                               |
| Terløsevej 5, 2. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 5, 2. tv.            | 66        | 1.029.600                               |
| Terløsevej 7, st. th.           | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 7, st. tv.           | 57        | 889.200                                 |
| Terløsevej 7, 1. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 7, 1. tv.            | 57        | 889.200                                 |
| Terløsevej 7, 2.                | 111       | 1.731.600                               |
| Terløsevej 9, st.               | 119       | 1.856.400                               |
| Terløsevej 9, 1. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 9, 2. tv.            | 65        | 1.014.000                               |
| Terløsevej 9, 2. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Terløsevej 9, 2. tv.            | 65        | 1.014.000                               |
| Terløsevej 11, st. th.          | 125       | 1.950.000                               |
| Terløsevej 11, st. tv.          | 52        | 811.200                                 |
| Terløsevej 11, 1. th.           | 62        | 967.200                                 |
| Terløsevej 11, 1. mf.           | 63        | 982.800                                 |
| Terløsevej 11, 1. tv.           | 52        | 811.200                                 |
| Terløsevej 11, 2. th.           | 62        | 967.200                                 |
| Terløsevej 11, 2. mf.           | 63        | 982.800                                 |
| Terløsevej 11, 2. tv.           | 52        | 811.200                                 |
| Frederikssundsvej 317 A st. tv. | 57        | 889.200                                 |



## Noter

### 23 Fordeling af andelskrone pr. andel

|                                | <b>m2</b> | <b>Andelsværdi<br/>pr. 31. 12. 2022</b> |
|--------------------------------|-----------|-----------------------------------------|
| Frederikssundsvej 317 A 1. th. | 53        | 826.800                                 |
| Frederikssundsvej 317 A 1. tv. | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 317 A 2. th. | 53        | 826.800                                 |
| Frederikssundsvej 317 A 2. tv. | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 317 B 1. tv. | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 317 B 2.     | 113       | 1.762.800                               |
| Frederikssundsvej 319 A 1. th. | 56        | 873.600                                 |
| Frederikssundsvej 319 A 1. tv. | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 319 A 2. th. | 56        | 873.600                                 |
| Frederikssundsvej 319 A 2. tv. | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 319 B 1. th. | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 319 B 1. tv. | 54        | 842.400                                 |
| Frederikssundsvej 319 B 2. th. | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 319 B 2. tv. | 54        | 842.400                                 |
| Frederikssundsvej 321 1. th.   | 56        | 873.600                                 |
| Frederikssundsvej 321 1. tv.   | 57        | 889.200                                 |
| Frederikssundsvej 321 2. th.   | 56        | 873.600                                 |
| Frederikssundsvej 321 2. tv.   | 57        | 889.200                                 |
| Glumsøvej 2 st. th.            | 58        | 904.800                                 |
| Glumsøvej 2 1. th.             | 58        | 904.800                                 |
| Glumsøvej 2 1. tv.             | 66        | 1.029.600                               |
| Glumsøvej 2. th.               | 58        | 904.800                                 |
| Glumsøvej 2. tv.               | 66        | 1.029.600                               |
| Glumsøvej 4 st. th.            | 55        | 858.000                                 |
| Glumsøvej 4 st. tv.            | 54        | 842.400                                 |
| Glumsøvej 4 1.                 | 109       | 1.700.400                               |
| Glumsøvej 4 2. th.             | 55        | 858.000                                 |
| Glumsøvej 4 2. tv.             | 54        | 842.400                                 |
| Glumsøvej 6 st.                | 121       | 1.887.600                               |
| Glumsøvej 6 1. th.             | 66        | 1.029.600                               |
| Glumsøvej 6 1. tv.             | 55        | 858.000                                 |
| Glumsøvej 6 2. th.             | 66        | 1.029.600                               |
| Glumsøvej 6 2. tv.             | 55        | 858.000                                 |
| Glumsøvej 8 st. th.            | 54        | 842.400                                 |
| Glumsøvej 8 st. tv.            | 64        | 998.400                                 |
| Glumsøvej 8 1. th.             | 54        | 842.400                                 |
| Glumsøvej 8 1. tv.             | 64        | 998.400                                 |
| Glumsøvej 8 2.                 | 118       | 1.840.800                               |

## Noter

### 23 Fordeling af andelskrone pr. andel

|                      |              | <b>Andelsværdi</b>      |
|----------------------|--------------|-------------------------|
|                      | <b>m2</b>    | <b>pr. 31. 12. 2022</b> |
| Glumsøvej 10 st. th. | 56           | 873.600                 |
| Glumsøvej 10 st. tv. | 54           | 842.400                 |
| Glumsøvej 10 1. th.  | 56           | 873.600                 |
| Glumsøvej 10 1. tv.  | 54           | 842.400                 |
| Glumsøvej 10 2. th.  | 56           | 873.600                 |
| Glumsøvej 10 2. tv.  | 54           | 842.400                 |
| Glumsøvej 12 st. th. | 54           | 842.400                 |
| Glumsøvej 12 st. mf. | 52           | 811.200                 |
| Glumsøvej 12 st. tv. | 52           | 811.200                 |
| Glumsøvej 12 1. th.  | 54           | 842.400                 |
| Glumsøvej 12 1. mf.  | 52           | 811.200                 |
| Glumsøvej 12 1. tv.  | 52           | 811.200                 |
| Glumsøvej 12 2. th.  | 54           | 842.400                 |
| Glumsøvej 12 2. mf.  | 52           | 811.200                 |
| Glumsøvej 12 2. tv.  | 52           | 811.200                 |
|                      | <b>5.488</b> | <b>85.612.800</b>       |

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2023

| <b>Driftsbudget</b>                                     | <b>Budget</b>    | <b>Resultat</b>  | <b>Budget</b>    |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Indtægter</b>                                        | <b>2022</b>      | <b>2022</b>      | <b>2023</b>      |
| Boligafgift                                             | 2.708.803        | 2.714.130        | 2.740.764        |
| Lejeindtægter, boliger                                  | 59.690           | 54.840           | 28.452           |
| Lejeindtægter, erhverv                                  | 703.962          | 702.971          | 704.329          |
| Kælderrum                                               | 0                | 150              | 1.800            |
| Tomgang, erhverv og bolig                               | -25.651          | -58.511          | -487.686         |
| Tomgang, forbrugsafgifter                               | 0                | 400              | -44.210          |
| Andre indtægter                                         | 75.000           | 129.921          | 95.000           |
| <b>Indtægter i alt</b>                                  | <b>3.521.804</b> | <b>3.543.901</b> | <b>3.038.449</b> |
| <b>Udgifter</b>                                         |                  |                  |                  |
| Ejendomsskatter                                         | 361.583          | 361.583          | 361.583          |
| El-forbrug                                              | 200.000          | 179.766          | 200.000          |
| Renovation                                              | 213.972          | 243.974          | 290.692          |
| Forsikringer og abonnementer                            | 130.000          | 128.440          | 133.000          |
| Renholdelse og udenomsarealer                           | 170.000          | 153.592          | 170.000          |
| Personaleomkostninger                                   | 290.000          | 304.734          | 310.000          |
| Administrations- og foreningsomkostninger               | 400.000          | 503.535          | 425.000          |
| Vedligeholdelse, løbende                                | 550.000          | 401.288          | 550.000          |
| Havevedligeholdelse                                     | 60.000           | 207.642          | 100.000          |
| Udlejningsprojekt, incl. renovering, mægler og opmåling | 50.000           | 36.552           | 100.000          |
| Ny varmecentral                                         | 750.000          | 600.534          | 0                |
| Renovering af have og gårdareal, jf. GF-beslutning      | 0                | 245.210          | 237.000          |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere                    | 5.400            | 5.079            | 2.632            |
| Afskrivning inventar mv.                                | 53.658           | 53.658           | 53.658           |
|                                                         | 3.234.613        | 3.425.587        | 2.933.565        |
| Renteudgifter, prioritetslån                            | 145.081          | 296.324          | 1.067.700        |
| Renteudgifter, swap-aftale                              | 100.000          | 32.840           | 0                |
| Øvrige renter                                           | 30.000           | 29.058           | 0                |
| <b>Udgifter i alt</b>                                   | <b>3.509.694</b> | <b>3.783.809</b> | <b>4.001.265</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>12.110</b>    | <b>-239.908</b>  | <b>-962.816</b>  |
| <b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>               |                  |                  |                  |
| Tilbageførte afskrivninger                              | 53.658           | 53.658           | 53.658           |
| <b>Andre ind- og udbetalinger</b>                       |                  |                  |                  |
| Afdrag på prioritetsgæld                                | -93.573          | -93.573          | -94.723          |
| Salg fra leje til andel                                 | 0                | 1.012.528        | 0                |
| Deposita og forudbetalt leje                            | 0                | 39.575           | 0                |
| Feriepengeforpligtelse, indefrosset                     | 0                | -42.745          | 0                |
| Ændring i arbejdskapitalen                              | -27.805          | 729.535          | -1.003.881       |
| Arbejdskapital primo                                    | 5.717.000        | 5.717.048        | 6.447.000        |
| <b>Arbejdskapital ultimo</b>                            | <b>5.689.195</b> | <b>6.446.583</b> | <b>5.443.119</b> |
| <b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>        |                  |                  |                  |
| Omsætningsaktiver                                       |                  | 8.566.803        |                  |
| Kortfristet gæld                                        |                  | -2.120.220       |                  |
|                                                         |                  | <b>6.446.583</b> |                  |

# PENNEO

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

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

## Maiken Ejlerskov Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-314523594693

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-24 12:53:10 UTC

NEM ID 

## Rasmus Schlosser Schmidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-074078749595

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-24 20:14:33 UTC

NEM ID 

## Michala Hvidbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-698801038644

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-25 07:06:54 UTC

NEM ID 

## Lene Krogh Foldager

Administrator

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301316330141

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-03-27 05:41:50 UTC

NEM ID 

## Christian Grønnemark Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: fd894fc7-3e93-4f4a-9461-48c0b829dd13

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-27 06:10:26 UTC

Mit  

## Kasper Arends Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bd80a8d5-e63b-4c8f-a580-3a9b3a93f396

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-03-28 18:22:21 UTC

Mit  

## Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-03-28 20:18:34 UTC

NEM ID 

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