

Furesø Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

Rådhusstorvet 7
3520 Farum
Tlf. 78 79 70 00
Fax 78 79 70 01
CVR Nr. 27 96 99 33

**Andelsboligforeningen Naurhegnet
Naurhegnet 2-50
3450 Allerød**

Årsrapport 2022/23

1. februar 2022 - 31. januar 2023

Fremlagt og godkendt på generalforsamlingen den 24.5 2023



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|---|------|----|
| Bestyrelsespåtegning | side | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | side | 4 |
| Foreningsoplysninger | side | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | side | 6 |
| Resultatopgørelse | side | 10 |
| Balance | side | 11 |
| Noter til regnskabet | side | 13 |

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2022/23 for Andelsboligforeningen Naurhegnet.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2022 – 31. januar 2023.

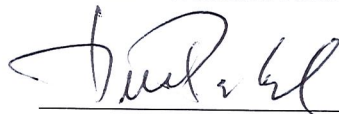
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

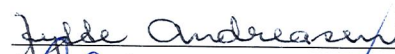
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 15. marts 2023

I bestyrelsen:


Michael Hollstein Nielsen (Formand)


Bent Pasbøl (Kasserer)


Jytte Andreassen


Hans-Henrik Kjærsgaard

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF
ÅRSREGNSKAB****Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Naurhegnet**

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naurhegnet for perioden 1. februar 2022 – 31. januar 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Vor assistance har ikke omfattet budgettal.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetance og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 15. marts 2023

Furesø Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Rådhusstorvet 7, 1
3520 Farum
Cvr.nr. 27 96 99 33



Preben Rasmussen
Registreret revisor
ID mne7581

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen: Andelsboligforeningen Naurhegnet
Naurhegnet 2-50
3450 Allerød
Etableret: 1990
Regnskabsår 1. februar - 31. januar

Bestyrelse: Michael Hollstein Nielsen (Formand)
Bent Pasbøl (Kasserer)
Jytte Andreasen
Hans-Henrik Kjærgaard

Revisor: Furesø Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Rådhusstorvet 7, 1
3520 Farum

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSE

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra tørretumbler, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående og kursgevinster på værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtig aktivitet.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forberinger 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 af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi.

Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-------------------------------|----------|-----------|
| Inventar, driftsmateriel m.v. | 3-5 år | 0% |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Værdipapirer

Værdipapirbeholdning er opført til statusdagens ultimokurser.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Hensatte forpligtelser

Hensættelser foretages i henhold til vedtaget budget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden 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 pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 26, 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 1/2 2022 - 31/1 2023

| NOTE | 2022/23 kr. realiseret | Budget 2022/23 kr. | 2021/22 kr. realiseret | |
|--|--|-----------------------|------------------------------|-----------------|
| Indtægter | | | | |
| 1 | Boligafgift | 997.920 | 997.920 | 971.856 |
| | Venteliste/lånegebyrer | 3.950 | 0 | 7.600 |
| | Tørretumbler og udlejning | 7.713 | 6.000 | 4.625 |
| | Indtægter i alt | 1.009.583 | 1.003.920 | 984.081 |
| Omkostninger | | | | |
| 2 | Ejendomsskat og forsikringer | 379.338 | 401.500 | 384.654 |
| 3 | Fælleshus - Anskaffelse & drift | 34.549 | 22.500 | 56.784 |
| 4 | Ekstern assistance | 25.000 | 26.000 | 22.500 |
| 5 | Bestyrelse/udvalg | 24.377 | 24.300 | 9.715 |
| 6 | Administration | 14.643 | 13.700 | 11.547 |
| | ABF kontingent | 5.232 | 6.000 | 5.088 |
| 7 | Anskaffelser - Fællesarealer | 5.847 | 5.000 | 89.659 |
| 8 | Drift/vedligeholdelse - Fællesarealer | 19.321 | 29.000 | 15.197 |
| 9 | Afskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| | Omkostninger i alt | 508.307 | 528.000 | 595.144 |
| | Resultat før finansielle poster | 501.276 | 475.920 | 388.937 |
| 10 | Finansielle indtægter | 44.820 | 26.000 | 25.112 |
| 11 | Finansielle udgifter | -475.437 | -111.000 | -306.288 |
| | Finansielle poster, netto | -430.617 | -85.000 | -281.176 |
| | Årets resultat | 70.659 | 390.920 | 107.761 |
| Forslag til resultatdisponering | | | | |
| 12 | Reservefondshenlæggelse | 180.000 | 180.000 | 180.000 |
| | Afskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| | Afdrag prioritetsgæld | 226.679 | 225.000 | 222.686 |
| | Overført restandel af årets resultat | -336.020 | -14.080 | -294.925 |
| | | -109.341 | 210.920 | -72.239 |
| | Disponeret i alt | 70.659 | 390.920 | 107.761 |

BALANCE PR. 31. JANUAR 2023

| NOTE | | 2022/23 kr. realiseret | 2021/22 kr. realiseret |
|------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | AKTIVER | | |
| 13 | Ejendom, matr. nr. 5AA d, Lyngby | 41.282.502 | 41.282.502 |
| 14 | Driftsmidler og inventar | 0 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver | <u>41.282.502</u> | <u>41.282.502</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>41.282.502</u> | <u>41.282.502</u> |
| 15 | Periodiseringer | 182.200 | 202.956 |
| | Vandregnskab | 0 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>182.200</u> | <u>202.956</u> |
| 16 | Likvide beholdninger | 97.834 | 301.449 |
| 17 | Værdipapirer | 1.891.179 | 1.987.315 |
| | Likvide beholdninger i alt | <u>1.989.013</u> | <u>2.288.764</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.171.213</u> | <u>2.491.720</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>43.453.715</u></u> | <u><u>43.774.222</u></u> |

BALANCE PR. 31. JANUAR 2023

| NOTE | | 2022/23 kr. realiseret | 2021/22 kr. realiseret |
|------|--|------------------------------|------------------------------|
| | PASSIVER | | |
| 18 | Egenkapital | 31.892.970 | 32.002.311 |
| 12 | Reservefondshenlæggelse | 371.097 | 366.535 |
| | Andre reserver i alt | 371.097 | 366.535 |
| 19 | Prioritetsgæld | 10.925.705 | 11.154.061 |
| | Langfristet gæld i alt | 10.925.705 | 11.154.061 |
| 19 | Afdrag prioritetsgæld 1. år | 228.356 | 226.679 |
| 20 | Periodiseringer | 17.750 | 15.820 |
| | Vandregnskab | 17.837 | 8.816 |
| | Kortfristet gæld i alt | 263.943 | 251.315 |
| | Gæld i alt | 11.189.648 | 11.405.376 |
| | PASSIVER I ALT | 43.453.715 | 43.774.222 |
| 18 | Andelsværdiberegning efter anskaffelse | | |
| 21 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 22 | Eventualforpligtelser | | |
| 23 | Forsikring | | |
| 24 | Nøgleoplysninger | | |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

| | 2022/23 kr. realiseret | Budget 2022/23 kr. | 2021/22 kr. realiseret |
|--|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1 Boligindtægt | | | |
| Type A - 6 stk. a 3.980 pr. md. | 286.560 | 286.560 | 279.504 |
| Type B - 18 stk. a 3.460 pr. md. | 747.360 | 747.360 | 728.352 |
| Overført til fællesarbejde | -36.000 | -36.000 | -36.000 |
| | <u>997.920</u> | <u>997.920</u> | <u>971.856</u> |
| 2 Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskat | 255.867 | 255.000 | 243.204 |
| Renovation | 85.643 | 105.000 | 103.144 |
| Ejendomsforsikring/ansvarsforsikring | 32.097 | 36.000 | 33.155 |
| Øvrige forsikringer | 5.732 | 5.500 | 5.151 |
| | <u>379.338</u> | <u>401.500</u> | <u>384.654</u> |
| 3 Fælleshus - Anskaffelse & drift | | | |
| Varme | 14.088 | 6.500 | 9.797 |
| El | 16.739 | 6.000 | 8.878 |
| Vandafgift | 1.178 | 2.000 | 927 |
| Hjertestarter mm. | 0 | 5.000 | 34.402 |
| Diverse | 2.544 | 3.000 | 2.780 |
| | <u>34.549</u> | <u>22.500</u> | <u>56.784</u> |
| 4 Ekstern assistance | | | |
| Diverse assistance | 0 | 3.000 | 0 |
| Juridisk bistand | 0 | 0 | 0 |
| Regnskab & revision | 25.000 | 23.000 | 22.500 |
| | <u>25.000</u> | <u>26.000</u> | <u>22.500</u> |
| 5 Bestyrelse/udvalg | | | |
| Bestyrelse/Generalforsamling | 23.090 | 24.300 | 9.715 |
| Gaver | 1.286 | 0 | 0 |
| | <u>24.377</u> | <u>24.300</u> | <u>9.715</u> |
| 6 Administration | | | |
| Kontorholdsudgifter | 1.209 | 0 | 344 |
| Godtgørelser kasserer | 3.850 | 3.850 | 3.850 |
| Godtgørelser formand | 3.850 | 3.850 | 3.850 |
| Gebyrer PBS mm. | 3.580 | 6.000 | 1.962 |
| Edb-udgifter/hjemmeside | 2.154 | 0 | 1.541 |
| Kursus | 0 | 0 | 0 |
| | <u>14.643</u> | <u>13.700</u> | <u>11.547</u> |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

| | 2022/23 kr. realiseret | Budget 2022/23 kr. | 2021/22 kr. realiseret |
|--|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 7 Anskaffelser - Fællesarealer | | | |
| Pavillon | 450 | 0 | 0 |
| Haveredskaber mv. | 1.276 | 0 | 1.156 |
| Stang hækklipper | 3.650 | 0 | 0 |
| Trillebør mm. | 471 | 0 | 0 |
| Græsslåmaskine og hækklipper | 0 | 0 | 14.815 |
| Bro materiale | 0 | 0 | 2.393 |
| Planter | 0 | 0 | 5.166 |
| Ukrudtsbrænder | 0 | 0 | 300 |
| Busktrimmer | 0 | 0 | 1.295 |
| Plænerobotter | 0 | 0 | 63.844 |
| Tilbehør robotter | 0 | 0 | 690 |
| | <u>5.847</u> | <u>5.000</u> | <u>89.659</u> |
| 8 Drift/vedligeholdelse - Fællesarealer | | 22.000 | |
| Drift græsslåmaskine mv. | 531 | 0 | 404 |
| Vedligeholdelse og bortkørsel | 8.818 | 0 | 6.187 |
| Fortæring arbejdsdage | 5.632 | 0 | 7.066 |
| Fælles arbejde - gebyrer | -2.500 | 0 | -5.300 |
| Lindgårdsgrønningen | 6.840 | 7.000 | 6.840 |
| | <u>19.321</u> | <u>29.000</u> | <u>15.197</u> |
| 9 Afskrivninger | | | |
| Afskrivning snefejemaskine | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivning antenneanlæg | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivning service fyr/energimærke | 0 | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 10 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter, bank | 0 | 0 | 0 |
| Renter og kursgevinst obligationer | 44.820 | 26.000 | 25.112 |
| Periodiserede renter | 0 | 0 | 0 |
| | <u>44.820</u> | <u>26.000</u> | <u>25.112</u> |
| 11 Finansielle udgifter | | | |
| Renteudgifter mv. obl. lån | 116.942 | 111.000 | 133.863 |
| Kurstab obligationer | 358.494 | 0 | 128.639 |
| Låneomkostninger v/omlægning | 0 | 0 | 43.786 |
| | <u>475.437</u> | <u>111.000</u> | <u>306.288</u> |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

| | 2022/23 kr. realiseret | 2021/22 kr. realiseret |
|--|------------------------------|------------------------------|
| 12 Generalforsamlingsbestemt henlæg. | | |
| Saldo, primo | 366.535 | 260.030 |
| Årets henlæggelse | 180.000 | 180.000 |
| Ekstraordinær henlæggelse - snerydning | 0 | 0 |
| | <u>546.535</u> | <u>440.030</u> |
| Ejendomsvedligeholdelse | -175.438 | -73.495 |
| Afholdte snerydningsomkostninger | 0 | 0 |
| | <u>371.097</u> | <u>366.535</u> |
| 13 Ejendom matr. Nr. 5AA, Lyngø | | |
| Anskaffelsessum, primo | 38.575.850 | 38.575.850 |
| Forbedringer inkl. byggeskade/gasfyr | 985.318 | 985.318 |
| Forbedringer ovenlysvinduer mm. | 1.721.334 | 1.721.334 |
| | <u>41.282.502</u> | <u>41.282.502</u> |
| Kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 - kr. 29.500.000 | | |
| 14 Driftsmidler og inventar | | |
| Saldo, primo | 0 | 0 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Afskrivning | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 15 Periodiseringer | | |
| Forudbetalt skat/renovation | 142.645 | 153.710 |
| Forudbetalt ejendomsforsikring | 26.218 | 25.575 |
| Forudbetalt ABF | 3.552 | 3.456 |
| Forudbetalt forsikringer | 5.530 | 5.414 |
| Forudbetalt serviceabonnement fyr | 3.054 | 12.596 |
| Forudbetalt LEI-registrering | 1.201 | 467 |
| Forudbetalt webhotel | 0 | 1.738 |
| | <u>182.200</u> | <u>202.956</u> |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

| | 2022/23 kr. realiseret | 2021/22 kr. realiseret |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 16 Likvide beholdninger | | |
| Kassebeholdning | 0 | 319 |
| Jyske Bank - Aftalekonto | 87.075 | 289.140 |
| Jyske Bank - Driftskonto | 10.759 | 11.990 |
| | <u>97.834</u> | <u>301.449</u> |
| 17 Værdipapirer | | |
| Obligationer 4 % - NYK 2043 - nom. 206.928,86 | 202.232 | 0 |
| Obligationer 3,5 % - NYK 2053 - nom. 923.791,23 | 850.054 | 0 |
| Obligationer 3 % - NYK 2053 - nom. 974.323,79 | 838.893 | 0 |
| Obligationer 2,5 % - NYK 2047 - nom. 0,17 | 0 | 0 |
| Obligationer 1,5 % - NYK 2040 - nom. 658.015,28 | 0 | 669.202 |
| Obligationer 1 % - Jyske 2050 - nom. 1.424.709,79 | 0 | 1.318.113 |
| | <u>1.891.179</u> | <u>1.987.315</u> |
| 18 Egenkapital | | |
| Egenkapital, primo | 32.002.311 | 32.176.478 |
| Kursregulering indfrielse obligationslån | 0 | -101.928 |
| Årets overskud | 70.659 | 107.761 |
| Reservehenlæggelse | -180.000 | -180.000 |
| Egenkapital, ultimo | <u>31.892.970</u> | <u>32.002.311</u> |
| Andelsindskud | <u>4.599.090</u> | |
| Andelsværdiberegning efter anskaffelse | | |
| Type A: 4.73% | 1.508.048 | 1.513.218 |
| Type B: 3.98% | 1.269.149 | 1.273.500 |
| 19 Prioritetsgæld | | |
| Obligationsgæld, primo | 11.380.740 | 11.457.606 |
| Omlægning af lån | 0 | 145.820 |
| Erlagte afdrag i året | -226.679 | -222.686 |
| Obligationsrestgæld ultimo | <u>11.154.061</u> | <u>11.380.740</u> |
| Heraf afdrag 2022 | <u>228.356</u> | <u>226.679</u> |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

| | 2022/23 | 2021/22 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| | realiseret | realiseret |
| 20 Periodiseringer | | |
| Hensat revisor | 13.750 | 13.750 |
| Hensat varme januar | 0 | 0 |
| Skyldig afdrag januar | 0 | 0 |
| Skyldig Ørsted december + januar | 4.000 | 2.070 |
| | <u>17.750</u> | <u>15.820</u> |

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 41.282.502.

22 Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.175.842, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

23 Forsikring

Foreningen har via Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation tegnet en fælles bestyrelses- og foreningsansvarsforsikring.

Bestyrelsesansvarsforsikringen dækker kr. 1.500.000 i alt pr. skade ekskl. omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totale forsikringssum for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen udgør kr. 15.000.000 i alt ekskl. omkostninger og udgifter pr. forsikringsår.

Foreningsansvarsforsikringen dækker kr. 5.000.000 i alt pr. skade inkl. omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Den totale forsikringssum for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen udgør kr. 30.000.000 i alt inkl. omkostninger og udgifter pr. forsikringsår.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

24 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

| | | 31.01.2021 | 31.01.2022 | 31.01.2023 | |
|----|-----------------|------------------|------------------|------------|------------------|
| | | BBR Areal kvm | BBR Areal kvm | Antal | BBR Areal kvm |
| B1 | Andelsboliger | 2.136 | 2.136 | 24 | 2.136 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål | 64 | 64 | 1 | 64 |
| B6 | I alt | 2.200 | 2.200 | 25 | 2.200 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ? | | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften | | | X | |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i> | <i>Ikke relevant</i> | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1990 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1990 |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

24 Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | X |

| | Sæt kryds | Anskaffelses prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | X | | |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|-----|---|----|-----|
| F1a | Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020 | X | |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31/1 2023 | Ejendomsværdi i (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm. |
|----|--|-----------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 41.282.502 | 18.765 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31/1 2023 | Andre reserver (F3) divideret med kvm ultimo året (B6) kr. pr. kvm. |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 371.097 | 169 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0,90% |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? | X | |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. | | X |
| G3 | Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ? | | X |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

24 Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Forklaring på udregning | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancen dagen (B1) | | | Kr. pr. kvm. |
|----|-------------------------|--|-----|---------|--------------|
| H1 | Boligafgift | 83.160 | x12 | / 2.136 | 467 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | x12 | 0 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | x12 | 0 | 0 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancen dagen (B1+B2) | | |
|---|--|---|----------------------------|----------------------------|
| | | 2020/21 kr. pr. kvm | 2021/22 kr. pr. kvm. | 2022/23 kr. pr. kvm. |
| J | Årets resultat pr. andels-kvm de sidste tre år | 174 | 50 | 33 |

| | | Kr. pr. kvm. | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|--------------|---|
| K1 | Andelsværdi | 14.931 | Andelsværdi på balancen dagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancen dagen (B1) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 4.222 | Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancen dagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 19.153 | K1 plus K2 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? | X | |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

24 Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning | | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6) | | |
|-------------------------|---|--|----------------------------|----------------------------|
| | | 2020/21 kr. pr. kvm. | 2021/22 kr. pr. kvm. | 2022/23 kr. pr. kvm. |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 5,19 | 2,81 | 4,01 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 54,50 | 33,41 | 79,74 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 59,69 | 36,22 | 83,75 |

| Forklaring på udregning | | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 |
|-------------------------|--|--|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 72,89% |

| Forklaring på udregning | | Årets afdrag divideret med andelsboligens areal på balancedagen (B1) | | |
|-------------------------|--|--|----------------------------|---------------------------|
| | | 2020/21 kr. pr. kvm | 2021/22 kr. pr. kvm. | 2022/23 kr. pr. kvm |
| R | Årets afdrag pr. andels-kvm de sidste tre år | 95,87 | 104,25 | 106,12 |