

**A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød
cvr. nr.: 29 25 29 47**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2022 - 31.12.2022

17. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød
matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød
CVR. nr.: 29 25 29 47

Bestyrelse: Klaus Aagaard Thorslund
Harald William Meyer
Thure Dyrbye
Mark Lau

Administrator: Boligadministratorerne A/S
Nyropsgade 13, 1
1602 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Thingstedgaard.

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. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 3/3/2023

Bestyrelsen:

Klaus Aagaard Thorslund
Formand

Harald William Meyer

Thure Dyrbye

Mark Lau

ADMINISTRATORPÅTEGNING

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

København, den 3/3/2023

Administrator

Boligadministratorene A/S
Allan Rigelse

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Thingstedgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thingstedgaard for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 3/3/2023

DataRevisør, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thingstedgaard for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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 indeholde posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og 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 via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 20, 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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.

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til dagsværdi. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	548.575	545	545
Indtægter, andre.....	2	52.295	52	52
Vaskeriindtægter, indsat.....		600	0	1
Indtægter i alt.....		601.470	597	597
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	142.900	139	129
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	0	3	0
Vedligeholdelse, løbende.....	5	19.849	65	57
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	128.689	157	210
Omkostninger i alt.....		291.438	364	397
Resultat før finansielle poster.....		310.032	233	201
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	165.406	162	203
Finansielle poster, netto.....		165.406	162	203
Resultat før skat.....		144.626	71	-2
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		144.626	71	-2
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		100.000	0	0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		44.626	71	-2
Disponeret i alt.....		144.626	71	-2
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		144.626	71	-2
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning....		0	0	23
Betalte prioritetsafdrag.....		-24.866	-25	-23
Likviditetsresultat i alt.....		119.760	46	-2

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Aktiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	16.031.000	15.945
Matrielle anlægsaktiver.....		16.031.000	15.945
Anlægsaktiver.....		16.031.000	15.945
Tilgodehavende boligafgift hos ekskluderet andelshaver.....	16	276.988	177
Periodeafgrænsningsposter.....		1.499	2
Varmeregnskab, igangværende.....	12	11.057	3
Andre tilgodehavender.....		472	0
Tilgodehavender.....		290.016	182
Likvide beholdninger.....	10	622.575	619
Omsætningsaktiver.....		912.591	801
Aktiver.....		16.943.591	16.746

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Passiver	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		7.448.951	7.363
Overført resultat mv.....		-652.501	-653
		7.209.950	7.124
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.167.863	331
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		525.000	425
Andre reserver.....		1.692.863	756
Egenkapital.....		8.902.813	7.880
Prioritetsgæld.....	11	7.755.635	8.571
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.755.635	8.571
Prioritetsgæld.....	11	23.402	25
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		19.730	20
Deposita, nyere andelshavere.....		103.400	103
Vandregnskab, igangværende.....	13	2.129	7
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		4.000	0
Øvrig gæld.....	14	132.482	140
Kortfristede gældsforpligtelser.....	15	285.143	295
Gældsforpligtelser.....		8.040.778	8.866
Passiver.....		16.943.591	16.746
 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2022

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		413.500	414
Tilgang af nye andele, bolig nr		0	0
		413.500	414
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		7.362.951	6.954
Årets opskrivninger.....		86.000	409
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		7.448.951	7.363
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		-652.501	-143
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		791.903	-337
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-836.529	-171
Rest af årets resultat.....		44.626	-2
		-652.501	-653
Egenkapital for andre reserver.....		7.209.950	7.124
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		331.334	160
Overført til / fra "overført resultat".....		836.529	171
		1.167.863	331
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		425.000	425
Reserveret i året.....		100.000	0
Anvendt i året.....		0	0
		525.000	425
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		1.692.863	756
Andre reserver.....		1.692.863	756
Egenkapital i alt.....		8.902.813	7.880

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter, garage.....		7.200	7	7
Arbejdsweekend.....		3.800		0
Øvrige indtægter, andelshavere.....		0		0
		548.575	545	545
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		33.218	33	33
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		19.077	19	19
		52.295	52	52
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		60.999	61	61
Renovation.....		37.135	37	35
Forsikringer.....		31.173	31	26
Elforbrug fællesarealer.....		13.593	10	7
		142.900	139	129
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Snerydning og saltning.....		0	3	
		0	3	0
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		4.163		0
Elektriker og lyskilder.....		0		4
Kloakservice.....		0		1
Varmeanlæg.....		6.886		43
Vaskeriudgifter, vand.....		2.315		1
Diverse materialer, arbejdsdag.....		6.485		7
Frostvæske til solfangere.....		0		2
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			65	
		19.849	65	57

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....		0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		57.073	57	56
Advokathonorar vedr sag om andel i restance.....	16	0	50	100
Advokathonorar vedr Allerød Kommune.....		0		13
Ingeniør, afklaring af lejlighedsskel.....	16	21.342		0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.500	17	16
Vand- og varmeregnskabshonorar.....		6.690	7	6
Kontorhold, porto og gebyrer m.v.....		2.578	5	2
<i>Administrationsomkostninger</i>		104.183	136	193
Valuarvurdering.....		11.813	15	13
ABF kontingent.....		1.958	2	2
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		7.720	1	
IT-udgifter.....		3.015	3	3
<i>Foreningsomkostninger</i>		24.506	21	17
		128.689	157	210
Finansielle omkostninger	8			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0		23
Prioritetsrenter og bidrag.....		162.312	157	139
Renteudgifter anlægslån i bank - indfriet.....		0		38
Renteudgifter bank, negative renter.....		3.094	5	3
		165.406	162	203

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.1.2022.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2022.....		8.582.049	8.582
 Opskrivninger pr. 1.1.2022.....		7.362.951	6.954
Årets opskrivninger.....		86.000	409
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2022.....		7.448.951	7.363
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022.....		16.031.000	15.945
 Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		5.600.000	5.600

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 31.12.2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Valuaren International ApS v/ Peter Ryaa den 26.1.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 16.031.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,80 pct. inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode.....	20 år
OMK-leje pr. m ²	581 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	869 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	6.000 kr. / m ²

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 2,73 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 8.582.049.

NOTER TIL BALANCEN

Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
------	---------------	----------------

Likvide beholdninger

	10		
Nykredit Bank, driftskonto.....		622.575	619
		622.575	619

Prioritetsgæld:

11

	Restgæld 1.1.2022	Kursværdi 1.1.2022	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2022	Kursværdi 31.12.2022
1. Nyk 0,6% F3	850.000	845.828	0	7.464	850.000	796.802
2. Nyk 1,7% F9	6.520.000	6.856.446	0	135.023	6.520.000	6.298.016
3. Nyk 1,7% kontant	889.000	893.532	24.866	19.825	864.134	684.219
	8.259.000	8.595.806	24.866	162.312	8.234.134	7.779.037

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	23.402
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	7.755.635
	7.779.037

Informationer om indregnede lån:

1. Nyk 0,6% F3

Der betales en fast årlig rente på 0,5617% frem til 1/4/2025, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

2. Nyk 1,7% F9

Der betales en fast årlig rente på 1,6709% frem til 1/1/2025, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2025.

3. Nyk 1,7% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,6836% frem til år 2051, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Varmeregnskab	12		
Indbetalt a conto.....		106.205	94
Afholdte omkostninger til fjernvarme (gas) og evt energimærke...		117.262	97
		-11.057	-3
Vandregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		29.360	28
Afholdte omkostninger til vand.....		27.231	21
		2.129	7
Øvrig gæld	14		
Advice advokatfirma, afsat.....		100.000	100
Elektricitet.....		3.482	1
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.500	16
Valuaren International ApS v/ Peter Ryaa.....		12.500	13
Boligadministratorerne A/S.....		0	10
		132.482	140
Gældsforpligtelser	15		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 7.755.635 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
------	---------------	----------------

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

16

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 8.234.134 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 16.031.000.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.

Tilgodehavende boligafgift hos ekskluderet andelshaver:

En andelshaver, der er indflyttet i år 2016, er i restance med betaling af boligafgift mv på kr 276.988 pr 31/12/2022. Foreningen har i regnskabsårene 2020-22 afholdt udgifter til advokat og ingeniør med kr 179.554 i denne forbindelse, heraf er afsat kr 100.000 til advokat for året 2021. Sagen er stadig verserende og foreningen forventer ikke tab, hvorfor der ikke er foretaget reservationer i regnskabet. På den ekstraordinære generalforsamling den 8/3/2022 blev det besluttet at ekskludere andelshaveren.

Der er ikke betalt boligafgift, vand/varme på kr 9.052 pr måned siden den 25/2/2020.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Ejendommens areal ifølge egne registreringer:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	9	827,00
Boliglejemål.....	1	55,00
Erhvervslejemål.....	1	40,00
Garager.....		45,00
	11	967,00

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	9	827
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	2	95
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	2	100
B6	I alt	13	1.022

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Boligafgiften er af historiske årsager ikke ens pr m ² og der er ingen aftale om ensretning				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2005
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1924

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.313.000	14.983
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.692.863	1.656
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	11%	

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

H	Opkrævet for december 2022	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	650
H2	Erhvervslejeindtægter.....	23
H3	Boliglejeindtægter.....	40

	Forrige år	Sidste år	I år
J	141	-3	175

		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	7.850
K2	Gæld + omsætningsaktiver.....	8.619
K3	Teknisk andelsværdi.....	16.469

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	9	56	19
M2	31	0	0
M3	40	56	19

	%
P	50%

	Forrige år	Sidste år	I år
R	59	45	30

NOTER TIL BALANCEN

Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
------	---------------	----------------

Beregning af andelsværdi

18

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuervurdering), samt vedtægternes § 20:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuervurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuervurdering er indhentet den 22.1.2020 af Valuaren International ApS v/ Peter Ryaa. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 15.313.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,50 pct inkl inflation.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		7.209.950
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-16.031.000	
Ejendom, fastholdt valuervurdering før 1. juli 2020	15.313.000	
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.779.037	
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.779.037	-718.000
		6.491.950
	6.491.950	
Andelsværdi pr. m²	827	7.850,00

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.5.2022)

7.850,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bregnerødvej 156, st.	148	74.000	1.161.800
2	Bregnerødvej 156, 1.	137	68.500	1.075.450
3	Bregnerødvej 158	38	19.000	298.300
4	Bregnerødvej 160	93	46.500	730.050
6	Bregnerødvej 162 A	50	25.000	392.500
7	Bregnerødvej 162 B	76	38.000	596.600
8	Bregnerødvej 162 C	78	39.000	612.300
10	Bregnerødvej 164 A, 1.	101	50.500	792.850
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	832.100
		827	413.500	6.491.950

Klaus Aagaard Thorslund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Aagaard Thorslund
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
ID: 49345092-8999-4b45-a091-9976ab9ad7b8
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 18:24:41
Underskrevet med MitID



Mark Lau

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mark Lau
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
ID: 5c14f614-364c-4699-8a4d-618392f39674
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:40:43
Underskrevet med MitID



Allan Rigelsø

Navnet returneret af dansk NemID var:
Allan Rigelsø
Administrator
ID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:08:18
Underskrevet med NemID



Allan Rigelsø

Navnet returneret af dansk NemID var:
Allan Rigelsø
Dirigent
ID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:08:18
Underskrevet med NemID



Harald William Meyer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Harald William Meyer
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
ID: f4113c2a-e2d1-4e3d-b638-05e681d17d81
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2023 kl.: 22:08:11
Underskrevet med MitID

