

**AB Marsvej**  
Marsvej 1-36, Gjessø, 8600 Silkeborg

## Årsrapport

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.

---

Ole Rye Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

AB Marsvej  
Marsvej 1-36, Gjessø  
8600 Silkeborg

Hjemmeside: [www.ab-marsvej.dk](http://www.ab-marsvej.dk)

CVR-nr.: 29 59 06 21

Hjemsted: Silkeborg Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 9.400.000

Andelshavere: 26

### Ejendommen

Matrikelnr: 2 fæ, Gjessø By, Them

### Bestyrelse

Poul Brøgger, Formand

Mogens Hansen, Næstformand

Ulla Vejvad, Kasserer

Ole Rye Christensen, Bestyrelsesmedlem

Bodil Nygaard Mikkelsen, Sekretær

### Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ballevej 2 B

8600 Silkeborg

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for AB Marsvej.

Årsrapporten er aflagt 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 6. februar 2023

### Bestyrelsen

Poul Brøgger  
Formand

Mogens Hansen  
Næstformand

Ulla Vejvad  
Kasserer

Ole Rye Christensen  
Bestyrelsesmedlem

Bodil Nygaard Mikkelsen  
Sekretær

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i AB Marsvej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Marsvej for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 revisorerets 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

AB Marsvej 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 fremgår af resultatopgørelse og noter, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 regnskabsbrugere 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Silkeborg, den 6. februar 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **René Meilandt Mortensen**

statsautoriseret revisor  
mne32101

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AB Marsvej 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteforsikring).

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nystedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2023 (ej revideret)	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Boligafgift	1.765.000	1.764.961	1.765.000	1.764.963
Fællesomkostninger	124.800	124.800	124.800	124.800
Salg af andelsbeviser og batterier	10.000	21.709	10.000	6.703
Trailerleje	0	1.300	0	650
1 Udlejning fælleshus	-19.400	-34.966	-7.700	-10.690
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.880.400</b>	<b>1.877.804</b>	<b>1.892.100</b>	<b>1.886.426</b>
Ejendomsskat og forsikringer	-176.100	-171.142	-171.300	-168.387
Vejbelysning	-8.100	-5.596	-5.600	-3.549
Vedligeholdelse af fællesområder	-29.200	-52.052	-43.200	-42.020
2 Administrationsomkostninger	-52.800	-45.839	-42.600	-58.711
Småanskaffelser og småreparationer	-20.000	-39.593	-15.000	-13.322
3 Øvrig vedligeholdelse	0	-139.402	0	-151.498
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-286.200</b>	<b>-453.624</b>	<b>-277.700</b>	<b>-437.487</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.594.200</b>	<b>1.424.180</b>	<b>1.614.400</b>	<b>1.448.939</b>
4 Finansielle omkostninger	-1.260.700	-888.805	-960.700	-795.288
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-1.260.700</b>	<b>-888.805</b>	<b>-960.700</b>	<b>-795.288</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>333.500</b>	<b>535.375</b>	<b>653.700</b>	<b>653.651</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	236.250	236.250	236.250	236.250
Henlæggelse til gaseftersyn	19.000	19.000	19.000	19.000
Anvendt vedligeholdelse og gas	0	-139.402	0	-151.498
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-121.750	224.689	198.450	260.481
<b>Disponeret i alt</b>	<b>133.500</b>	<b>340.537</b>	<b>453.700</b>	<b>364.233</b>
Årets resultat	333.500	535.375	653.700	653.651
Betalte prioritetsafdrag	-200.000	-194.838	-200.000	-289.418
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>133.500</b>	<b>340.537</b>	<b>453.700</b>	<b>364.233</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Ejendom	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>46.586.915</u></b>	<b><u>46.586.915</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	4.400	6.840
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.794</u>	<u>5.026</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.194</u>	<u>11.866</u>
6	Likvide beholdninger	<u>1.766.109</u>	<u>2.144.630</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.777.303</u></b>	<b><u>2.156.496</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>48.364.218</u></b>	<b><u>48.743.411</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	9.400.000	9.400.000
Overført resultat m.v.	1.923.756	-4.142.488
Egenkapital før andre reserver	<u>11.323.756</u>	<u>5.257.512</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.537.448	2.421.600
Andre reserver	<u>2.537.448</u>	<u>2.421.600</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.861.204</u></b>	<b><u>7.679.112</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	<u>34.293.816</u>	<u>40.135.370</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.293.816</u>	<u>40.135.370</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	194.838	194.838
8 Anden gæld	<u>14.360</u>	<u>734.091</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>209.198</u>	<u>928.929</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>34.503.014</u></b>	<b><u>41.064.299</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>48.364.218</u></b>	<b><u>48.743.411</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
<b>11 Nøgleoplysninger</b>		
<b>12 Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	9.400.000	9.400.000
	<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	1.342.424	1.117.735
Markedsværdi, renteaftale m.v.	0	-5.646.716
Afdrag på prioritetsgæld	581.332	386.493
	<u>1.923.756</u>	<u>-4.142.488</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>11.323.756</u></b>	<b><u>5.257.512</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	2.421.600	3.067.848
Overført fra overført resultat	-139.402	-151.498
Overført til overført resultat	0	-750.000
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	236.250	236.250
Henlagt til gaseftersyn	19.000	19.000
	<u>2.537.448</u>	<u>2.421.600</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>2.537.448</u></b>	<b><u>2.421.600</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.861.204</u></b>	<b><u>7.679.112</u></b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Udlejning fælleshus</b>		
Udlejning til medlemmer	22.350	10.850
El, vand, varme og renovation	-42.158	-15.350
Småindkøb	-4.922	-4.190
Rengøring og vedligehold	-10.236	-2.000
	<b>-34.966</b>	<b>-10.690</b>
<b>2. Administrationsomkostninger</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.935	12.318
Rådgivning	0	2.438
Administrationshonorar	1.500	0
Gebyrer m.v.	2.977	991
Kontorartikler	2.209	4.109
Kontingenter	5.655	5.499
Forsikringer	2.102	1.990
Kurser	135	0
Trailer	480	4.173
Vin, gaver og blomster	2.489	3.020
Fællesarrangementer	12.204	21.488
EDB-udgifter	1.914	1.415
Bestyrelsesansvar	1.239	1.270
	<b>45.839</b>	<b>58.711</b>
<b>3. Øvrig vedligeholdelse</b>		
Årets udgift til fremtidig vedligeholdelse	125.207	54.393
Årets udgift til gaseftersyn	14.195	97.105
	<b>139.402</b>	<b>151.498</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	380.610	284.320
Renter, pengeinstitutter	34	1.356
Garantiomkostninger	0	1.451
Betaling vedrørende renteforsikring	508.161	508.161
	<b><u>888.805</u></b>	<b><u>795.288</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>46.586.915</u>	<u>46.586.915</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b><u>46.586.915</u></b>	<b><u>46.586.915</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>46.586.915</u></b>	<b><u>46.586.915</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	<u>42.000.000</u>	<u>42.000.000</u>
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	896	596
Nordea Bank, 6448 907 722	1.763.654	2.144.022
Nordea Bank, 4376 891 769	1.559	12
	<b><u>1.766.109</u></b>	<b><u>2.144.630</u></b>



## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Finansielle aftaler	0	5.646.716
Nordea Kredit, hovedstol 7.070.000	6.488.654	6.683.492
Nordea Kredit, hovedstol 28.000.000	28.000.000	28.000.000
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>34.488.654</b>	<b>40.330.208</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	194.838	194.838
Lang del af gæld (mere end 1 år)	34.293.816	40.135.370
	<b>34.488.654</b>	<b>40.330.208</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	33.514.464	33.709.302
<b>8. Anden gæld</b>		
Revisor	7.500	7.500
Snerydning	6.860	9.362
Salg af andele	0	717.229
	<b>14.360</b>	<b>734.091</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 34.489 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør t.kr. 46.587.

## Noter

---

### 10. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020.

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens renteforsikrings-aftale pr. 31. december 2022 er positiv med kr. 1.359.716. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb d. 30. december 2039.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksomme på, at værdien af rentecappen ændres løbende.

Bestyrelsesforsikring:

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesforsikring jf. vedtægternes § 29 stk. 5.

Forsikringen dækker bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og udvalgsmedlemmer.

Forsikringssummen for bestyrelsesansvar er på kr. 2.000.000 for hver forsikringsår.

Underslæbsdækningen er på kr. 500.000 for hver forsikringsbegivenhed.

På begge forsikringer er der en selvrisiko på 10%, dog maks kr. 2.500 af enhver skade.

### 11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Marsvej anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de 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 nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	3.010	3.010	26	3.010
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.010	3.010	26	3.010

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.586.915	15.477

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.537.448	843

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
H1	Boligafgift	157.480	* 12 /	3.010
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.010
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.010
				628
				0
				0

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>	<u>År 2022</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	155	217	178

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	3.762
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.872
K3	Teknisk andelsværdi	14.634

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	14	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	14	17

#### Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26

#### Forklaring på udregning:

Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	32	96	65

### 12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.323.756
	<b>11.323.756</b>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	9.400.000
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	<b>1,2047</b>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. maj 2022)	<b>10.808.443,00</b>
--	----------------------

## Noter

---

### 12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
125 kvm	14	380.000	5.320.000	457.769	6.408.764
105 kvm	12	340.000	4.080.000	409.583	4.914.992
	<b>26</b>	<b>720.000</b>	<b>9.400.000</b>	<b>867.352</b>	<b>11.323.756</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.”

## Ulla Meilgaard Vejvad

Kasserer

Serienummer: 79081310-d075-4f5e-81dd-9a7e5e807d40

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-23 16:15:02 UTC



## Poul Brøgger

Formand

Serienummer: 695ae8e0-bb0b-44fc-9f82-3876a8f03bcc

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-03-23 22:18:13 UTC



## Ole Rye Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 728586b7-1bf0-4c42-b4ae-03bcade7a3de

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-03-24 12:09:49 UTC



## Mogens Hansen

Næstformand

Serienummer: 0374249b-50c0-473f-9f1e-9b0832934f0d

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-03-24 12:24:53 UTC



## Bodil Nygaard Mikkelsen

Sekretær

Serienummer: 7b6ed811-fa73-4d81-806a-1a4533461a94

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-03-26 16:06:46 UTC



## Rene Meilandt Mortensen

PARTNER REVISION. STATS-AUTORISERET REVISIONS-AKTIESELSKAB CVR:  
15807776

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 50ea52a3-6df3-447a-a2d2-abea1072a690

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-03-26 16:10:20 UTC



## Ole Rye Christensen

Dirigent

Serienummer: 728586b7-1bf0-4c42-b4ae-03bcade7a3de

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-03-29 06:15:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: 18MPE-7FO8Y-JPKMY-MSB2K-G1JL-K8S8B

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>