

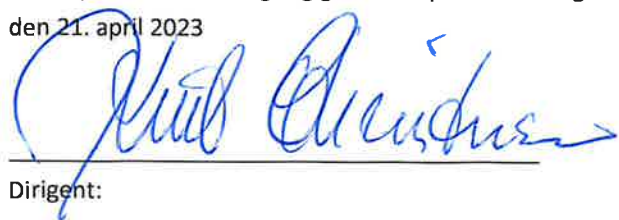
Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
DK-4000 Roskilde  
roskilde@danskrevision.dk  
www.danskrevision.dk  
Telefon: +45 44 53 77 44  
Telefax: +45 44 53 77 04  
CVR: 14 67 80 93  
Bank: 9173 4783 428768

**A/B Margrethehåbsparken**  
**Kornvej 2**  
**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 27 17 70 50**

**Årsrapport 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling,  
den 21. april 2023

  
Dirigent:

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter til resultatopgørelsen	10
Noter til balancen	11
Noter i øvrigt	13
Fordeling af andelsværdi	16
Anvendt regnskabspraksis	18

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

A/B Margrethehåbsparken  
Kornvej 2 - 58  
4000 Roskilde

CVR-nummer:	27 17 70 50
Regnskabsperiode:	1. januar 2022 – 31. december 2022
Stiftelsesdato:	25. november 2002
Matrikelnummer:	14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

### Formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder, beliggende Kornvej 2-58, 4000 Roskilde

### Bestyrelse

Per Buchholz, formand  
Michael Jungfalk, næstformand  
Denny Pedersen, kasserer  
Anne Birgitte Jørgensen, sekretær  
Holger Skovkjær

### Pengeinstitutter

Danske Bank A/S  
Nykredit Bank A/S  
Vestjysk Bank A/S

### Revision

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:  
John Lorey Petersen

## Bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Margrethehåbsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 28. februar 2023

### Bestyrelsen:



Per Buchholz  
Formand



Michael Jungfalk  
Næstformand



Denny Pedersen  
Kasserer



Anne Birgitte Jørgensen  
Sekretær



Holger Skovkjær

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i A/B Margrethehåbsparken

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Margrethehåbsparken for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 selskabet 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 bevis 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 regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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 årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

### 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 væ-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

sentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Roskilde, 28. februar 2023

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen  
Partner, Registreret revisor  
mne3328

		Budget		
		urevideret		
		2022	2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK	DKK
Perioden: 1. januar - 31. december 2022				
	Boligafgift	1.113.024	1.113.000	1.303.505
	Afregning Kabel TV	-2.202	0	1.060
	Gebyrer interesselister	6.800	6.000	6.900
	Gebyrer hushandler	0	0	15.000
	Renteindtægter og udbytter af værdipapirer, netto	-9.587	0	1.852
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.108.035</b>	<b>1.119.000</b>	<b>1.328.317</b>
1	Andre driftsomkostninger	31.893	38.500	37.798
	Diverse specialudgifter	8.232	25.000	9.047
2	Drift af fælleshus og værksted	80.844	61.000	33.715
	Forsikringer	37.641	38.000	36.968
	Forsikringsmægler	5.463	0	5.304
	Byggesagkyndige	0	5.500	0
	Grundejerforening	3.480	2.000	2.313
	Revisorhonorar	19.812	21.000	18.562
	Revisorhonorar, ekstra	6.250	0	2.500
	Skatter og afgifter	268.872	269.000	268.930
3	Vedligeholdelse	137.422	141.000	128.620
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>599.909</b>	<b>601.000</b>	<b>543.757</b>
	<b>Resultat før finansielle omkostninger</b>	<b>508.126</b>	<b>518.000</b>	<b>784.560</b>
4	Finansielle omkostninger	-719.762	-290.000	-685.543
	<b>Årets resultat</b>	<b>-211.636</b>	<b>228.000</b>	<b>99.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Overført til hensættelse til vedligeholdelse	-225.000	-225.000	-225.000
	Overført til overført resultat mv.:			
	Årets resultat	-211.636	228.000	99.017
	Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0
	Kursregulering, værdipapirer	-84.126	0	-28.579
	<b>Overført restandel af årets resultat</b>	<b>-520.762</b>	<b>3.000</b>	<b>-154.562</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Ejendommen matr. nr. 14 i, Skyttemarken, Roskilde Jorder	45.768.000	45.768.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.768.000</b>	<b>45.768.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.768.000</b>	<b>45.768.000</b>
6	Andre tilgodehavender	34.203	40.110
	Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S	3.213.208	3.537.301
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.247.411</b>	<b>3.577.411</b>
	Investeringsforening, Bank Invest EM Obligationer, 2.377 stk.	109.936	132.660
	Investeringsforening, Bank Invest Lange Danske obligationer, 2.115 stk.	168.862	198.895
	Investeringsforening, Bank Invest Virksomhedsobligationer, 2.470 stk.	165.490	196.859
	<b>Værdipapirer i alt</b>	<b>444.288</b>	<b>528.414</b>
	Danske Bank A/S, 4783 442841	146.464	143.516
	Danske Bank A/S, 4783 449943	1.098.425	1.355.262
	Nykredit Bank A/S, 8117 2647774	13.524	9.247
	Nykredit Bank A/S, 8117 2649292	88.894	90.269
	Vestjysk Bank A/S, 7739 1483250, opsparing henlæggelser vedligeholdelse	742.456	745.960
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.089.763</b>	<b>2.344.254</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.781.462</b>	<b>6.450.079</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>51.549.462</b>	<b>52.218.079</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Andelsindskud	13.730.400	13.730.400
7	Overført resultat mv.	3.094.839	3.615.601
	<b>Egenkapital før andre reserver i alt</b>	<b>16.825.239</b>	<b>17.346.001</b>
	Henlæggelse til vedligeholdelse jf. vedtægterne § 30, stk. 3	1.031.437	1.040.387
	Årets hensættelse	225.000	225.000
8	Anvendt i årets løb	-283.515	-233.950
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>972.922</b>	<b>1.031.437</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.798.161</b>	<b>18.377.438</b>
9	Prioritetsgæld mv.	33.715.000	33.715.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.715.000</b>	<b>33.715.000</b>
10	Skyldige omkostninger	36.301	125.641
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.301</b>	<b>125.641</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.751.301</b>	<b>33.840.641</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>51.549.462</b>	<b>52.218.079</b>
11	Eventualaktiver		
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Nøgleoplysninger		
15	Beregning af andelsværdi		

		Budget urevideret	
		2022	2021
		DKK	DKK
Noter til resultatopgørelsen		2021	2021
		DKK	DKK
<b>1</b>	<b>Andre driftsomkostninger</b>		
	Diverse gebyrer mv.	2.371	3.000
	Fester og arrangementer	939	2.000
	Gaver og blomster	3.429	6.000
	Generalforsamling mv.	3.977	3.000
	Kontingent ABF, grundejerforening og andre	6.216	6.500
	Kontorartikler, porto og papir	4.096	5.000
	Kursusgebyr	0	1.000
	PBS gebyrer ved opkrævning af boligafgift	3.295	3.500
	Economic	3.340	4.000
	Småanskaffelser og edb-software	4.230	4.500
	<b>Andre driftsomkostninger i alt</b>	<b>31.893</b>	<b>38.500</b>
<b>2</b>	<b>Drift af fælleshus og værksted</b>		
	Elektricitet, fælleshus	3.415	3.000
	Drift af værksted	240	1.000
	Hårde hvidevarer, møbler, billeder mv.	43.133	14.000
	Rengøring og vinduespudser	13.015	16.000
	Renovation, fælleshus	4.969	8.000
	Tilskud til drift, fælleshus	5.000	5.000
	Varme og vandafgift, fælleshus	11.072	14.000
	<b>Drift af fælleshus og værksted i alt</b>	<b>80.844</b>	<b>61.000</b>
<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse</b>		
	Diverse vedligeholdelse, bygninger	45.285	65.000
	Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	0	0
	Køb af maskiner og redskaber	13.019	5.000
	Fornyelse af bebyggelse og materiel	37.156	5.000
	Renovation, storskrald	3.002	3.000
	Snerydning og saltning	25.200	35.000
	Vedligeholdelse maskiner mv.	43	3.000
	Vedligeholdelse veje og pladser mv.	13.717	25.000
	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>137.422</b>	<b>141.000</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter Nykredit Danmark A/S, se note 8	395.669	389.109
	Rentesikringspræmie, Nykredit Realkredit A/S	324.093	296.434
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>719.762</b>	<b>685.543</b>

Noter til balancen		2022 DKK	2021 DKK
<b>5</b>	<b>Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder</b>		
	Købesum i henhold til skøde	45.768.000	45.768.000
	<b>Ejendommen matr. nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder i alt</b>	<b>45.768.000</b>	<b>45.768.000</b>
	Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	59.000.000	59.000.000
<b>6</b>	<b>Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S</b>		
	Betalt præmie for perioden 1/1 2019 til 31/3 2031, restværdi	2.006.042	2.222.735
	Udgiftsført præmie for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022	-216.693	-216.693
	Betalt præmie for perioden 31/3 2021 til 31/3 2036	1.531.259	1.611.000
	Udgiftsført for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022	-107.400	-79.741
	<b>Forudbetalt rentesikringspræmie Nykredit Realkredit A/S i alt</b>	<b>3.213.208</b>	<b>3.537.301</b>
<b>7</b>	<b>Anvendt i årets løb</b>		
	Saldo primo	3.615.601	3.613.611
	Ændring i dagsværdi rentesikring (renteswap)	0	156.552
	Overført resultat	-520.762	-154.562
	<b>Anvendt i årets løb i alt</b>	<b>3.094.839</b>	<b>3.615.601</b>
<b>8</b>	<b>Anvendt i årets løb</b>		
	Fuger, udskiftning	85.000	0
	Gulvvarme, udskiftning af pakdåser	58.500	0
	Gæsteværelse/fælleshus, malerarbejde og gulvslibning	11.235	0
	Køkken fælleshus	29.735	0
	Nilan anlæg, service	35.643	0
	Nilan anlæg, nyt nr. 54	39.283	0
	Reetablering af ulovlig el	10.559	0
	Sokkepuds, reparation	13.560	0
	Nordsiden, malerarbejde	0	115.450
	Sternbrædder	0	71.000
	Vindskeder, malerarbejde	0	47.500
	<b>Anvendt i årets løb i alt</b>	<b>283.515</b>	<b>233.950</b>

Noter til balancen		2022 DKK	2021 DKK
--------------------	--	-------------	-------------

**9 Prioritetsgæld mv.**

	Kurs	Rest-løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel værdi	Kursværdi	DKK Afdrag 2023
Nykredit Realkredit A/S 001, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 25.250.000 30 års afdragsfrihed	100,40	18,25	287.811	0	25.250.000	25.351.000	0
Nykredit Realkredit A/S 002, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. DKK 8.465.000, 30 års afdragsfrihed	99,99	18,25	107.858	0	8.465.000	8.464.153	0
<b>Prioritetsgæld mv. alt</b>			<b>395.669</b>	<b>0</b>	<b>33.715.000</b>	<b>33.815.153</b>	<b>0</b>

**10 Skyldige omkostninger**

Afsat revisor	21.000	21.000
Andel Energi	5.848	1.246
Byberg Byg Håndværkerfirma	0	90.062
Snerydning	7.875	12.075
Elforbrug Græsengen og Kornvej	1.270	1.258
FORS renovation	308	0
<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>36.301</b>	<b>125.641</b>

**11 Eventualaktiver**

Ingen.

**12 Eventualforpligtelser**

Ingen.

	2022	2021
Noter til balancen	DKK	DKK

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 33.715.000 er der givet pant i foreningens ejendom.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Bestyrelsesansvar

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Viking Forsikringsagentur. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 2.000.000 pr. år, dog højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er ingen selvrisiko herpå.

## Noter i øvrigt

## 14 Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21	31.12.20
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	28	2.661	2.661	2.661
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.)	1	155	155	155
B6	I alt	29	2.816	2.816	2.816

	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	Anvendt værdi pr. 31.12.21  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.000.000	20.952	59.000.000	20.952

## Noter i øvrigt

## 14 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	972.922	345	1.031.437	366

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,65 %

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

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	92.752	x 12	/ 2.661	418
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-80	37	41

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.258	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.511	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	21.769	K1 plus K2

## Noter i øvrigt

### 14 Nøgleoplysninger

		Ja	Nej
L	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	5	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	101	124	38
M3	Vedligeholdelse i alt	150	129	41

	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)	26%		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	0	0



**Noter i øvrigt****15 Beregning af andelsværdi**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal andelens værdi opgøres efter reglerne i § 5 stk. 2.

Bestyrelsen foreslår følgende beregning af andelskronens værdi pr. 31. december 2022 til generalforsamlingen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 litra c.

Egenkapital før andre reserver ifølge årsrapport pr. 31. december 2022 16.825.239

**Reguleringer:****Ejendommens værdi**

Værdi af ejendom i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	59.000.000	
Bogført værdi af ejendom	-45.768.000	
Regulering		13.232.000

**Prioritetsgæld mv.**

Nominel prioritetsgæld mv. ifølge årsrapport	33.715.000	
Kursværdi af prioritetsgæld mv.	-33.815.153	
Regulering		-100.153

**Reguleret egenkapital****29.957.086**

Den regulerede egenkapital fordeles mellem foreningens medlemmer i forhold til fordelingsstal. Fordelingen udarbejdes af foreningens kasserer.

Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2022	29.957.086 : 13.730.400	2,181807
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2021	30.454.059 : 13.730.400	2,218002
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2020	30.488.377 : 13.730.400	2,220502
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2019	29.940.463 : 13.730.400	2,180597
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2018	29.241.937 : 13.730.400	2,129722
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2017	28.698.643 : 13.730.400	2,090153
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2016	28.261.146 : 13.730.400	2,058290
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2015	28.198.597 : 13.730.400	2,053735
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2014	27.860.058 : 13.730.400	2,029078
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2013	28.532.664 : 13.730.400	2,078065
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2012	23.719.167 : 13.730.400	1,727490
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2011	30.410.517 : 13.730.400	2,214830
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2010	32.278.635 : 13.730.400	2,350890
Andelens værdi pr. indskudskrone pr. 31. december 2009	38.858.236 : 13.730.400	2,830090

## Noter i øvrigt

---

### 15 Beregning af andelsværdi

Vi har da følgende andelsværdi på boligerne pr. 31. december 2022

Adresse	Andels- indskud	Fordelingstal	Andelens værdi
Kornvej 4	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 6	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 8	508.800	2,181807	1.110.104
Kornvej 10	508.800	2,181807	1.110.104
Kornvej 12	508.800	2,181807	1.110.104
Kornvej 14	508.800	2,181807	1.110.104
Kornvej 16	508.800	2,181807	1.110.104
Kornvej 18	542.400	2,181807	1.183.412
Kornvej 20	495.000	2,181807	1.079.995
Kornvej 22	537.000	2,181807	1.171.629
Kornvej 24	495.000	2,181807	1.079.995
Kornvej 26	542.400	2,181807	1.183.411
Kornvej 28	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 30	542.400	2,181807	1.183.412
Kornvej 32	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 34	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 36	542.400	2,181807	1.183.412
Kornvej 38	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 40	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 42	542.400	2,181807	1.183.411
Kornvej 44	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 46	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 48	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 50	542.400	2,181807	1.183.411
Kornvej 52	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 54	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 56	457.500	2,181807	998.177
Kornvej 58	457.500	2,181807	998.177
	<b>13.730.400</b>		<b>29.957.086</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B Margrethehåbsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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 og at give oplysning om andelenes værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og renter og udbytte af værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger og kurstab).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer

Værdipapirer, der omfatter børsnoterede obligationer og investeringsbeviser, indregnes til dagsværdien på balancedagen.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat mv. indeholder endvidere akkumuleret resultat, regulering af ejendomsvurderingen, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom jf. vedtægternes § 30 stk. 3.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld værdiansættes til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gældsforpligtelse.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes rentesikringen (renteswappen) til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på rentesikringen (renteswappen) føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentesikringen (renteswappen) indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af rentesikringen (renteswappen) indgår i beregningen af andelsværdien.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

### **Nøgleoplysninger**

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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