

## **Andelsboligforeningen Gribskov I**

**CVR-nummer 32631592**

### **Årsrapport 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling  
den 25/4-2023

---

**Kasper Bang**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Gribskov I  
Rugvangen 3B  
3400 Hillerød

### Bestyrelse

Kim Juul  
Pernille Koustrup Olsen Stæhr  
Susanne Petersen  
Ole Andersen  
Kai Ajslev

### Administrator

BA Administration

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

### Kontaktperson:

Peter Jørgensen

## Ledespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2022 for Andelsboligforeningen Gribskov I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17. april 2023

### Bestyrelsen:

Kim Juul  
Formand

Pernille Koustrup Olsen Stæhr

Susanne Petersen

Ole Andersen

Kai Ajslev

## Administratørerklæring

---

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

Hillerød, den 17. april 2023

**Administrator:**

BA Administration  
v/Betty Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gribskov I

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gribskov I for regnskabsåret 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 væsentlig 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 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.

Hillerød, den 17. april 2023

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nummer 26580390

Peter Jørgensen  
Registreret revisor  
mne3069

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2022	2021
		DKK	DKK
<b>Perioden 1. januar – 31. december</b>			
	Lejeindtægter	813.797	809.411
	Fælles bidrag	645.528	648.255
	Honorar ved salg	4.000	8.000
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.463.325</b>	<b>1.465.666</b>
1	Ejendomsskat og forsikringer	-276.220	-274.902
2	Forbrugsafgifter	-101.204	-92.259
3	Vedligeholdelse	-226.351	-157.596
4	Administrationsomkostninger	-58.114	-35.402
5	Øvrige foreningsomkostninger	-5.976	-1.200
	Afskrivninger	0	0
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-667.865</b>	<b>-561.359</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>795.460</b>	<b>904.307</b>
	Finansielle indtægter	0	0
6	Finansielle omkostninger	-396.343	-409.142
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>399.117</b>	<b>-409.142</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>399.117</b>	<b>495.165</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Foreningens resultater foreslås disponeret således:			
	Henlæggelser til vedligeholdelseskontoen	190.000	38.000
	Overført fra vedligeholdelseskontoen	-126.000	0
	Overført restandel af årets resultat	335.117	457.165
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>399.117</b>	<b>495.165</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
	Årets resultat	399.117	495.165
	Betalte prioritetsafdrag	-410.347	-401.568
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-11.230</b>	<b>93.597</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
7	Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By	19.040.547	19.040.547
8	Vejbump	0	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.040.547</b>	<b>19.040.547</b>
9	<b>Tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter</b>	<b>45.348</b>	<b>31.353</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>941.605</b>	<b>995.959</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>986.953</b>	<b>1.027.312</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.027.500</b>	<b>20.067.859</b>
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Andelsindskud	3.513.567	3.513.567
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
	Overført resultat mv.	2.766.921	2.431.804
	Kurstab ved omprioritering	0	0
		<b>6.280.488</b>	<b>5.945.371</b>
	Andre reserver (jf. Forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	913.677	875.677
	Overført resultatdisponering	64.000	38.000
		<b>977.677</b>	<b>913.677</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.258.165</b>	<b>6.859.048</b>
10	Prioritetsgæld	12.738.320	13.148.667
11	Varmeregnskab	6.515	35.644
12	Øvrig gæld	24.500	24.500
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.769.335</b>	<b>13.208.811</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.027.500</b>	<b>20.067.859</b>
13	Eventualforpligtelser		
14	Nøgletalsoplysninger		
15	Beregning af andelsværdi		

Noter	2022	2021
	DKK	DKK
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	229.442	229.470
Forsikringer	46.778	45.432
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b>276.220</b>	<b>274.902</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	96.170	88.955
Fælles el	5.034	3.304
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>101.204</b>	<b>92.259</b>
<b>3 Vedligeholdelse</b>		
Småanskaffelser	10.354	30.852
Snerydning og saltning	24.375	26.406
Vedligeholdelse af friarealet og hække	20.064	39.061
Vedligeholdelse hos andelshavere	16.209	4.680
Parkeringspladser	0	28.750
Udskiftning af fjernvarmemålere	0	7.859
Rensning af tagrender	10.180	9.994
Algebehandling tag	11.494	9.994
Udvendig maling af træværk	126.125	0
Containergård	4.844	0
Diverse	2.706	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>226.351</b>	<b>157.596</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Revisionshonorar	18.125	17.625
Regnskabsassistance	4.675	4.250
Valuarvurdering	23.125	0
Andelsblad/kontingent	4.840	4.320
Bank og PBS omkostninger	4.543	3.134
Kontorartikler	0	1.254
Hjemmeside	2.268	2.268
Antennedrift, Tilbagebetalt/nulstillet	538	2.551
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>58.114</b>	<b>35.402</b>

Noter	2022	2021
	DKK	DKK
<b>5 Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Sommerfest	3.384	0
Generalforsamling	2.592	1.200
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>5.976</b>	<b>1.200</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter Nykredit Bank	4.087	4.667
Prioritetsrenter og bidrag	392.256	404.475
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>396.343</b>	<b>409.142</b>
<b>7 Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By</b>		
Kostpris pr. 1. januar	19.040.547	19.040.547
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>19.040.547</b>	<b>19.040.547</b>
Opskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>19.040.547</b>	<b>19.040.547</b>
<b>8 Vejbump</b>		
Kostpris pr. 1. januar	23.031	23.031
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>23.031</b>	<b>23.031</b>
Afskrivninger pr. 1. januar	-23.031	-23.031
Afskrivninger i året	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-23.031</b>	<b>-23.031</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9 Tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter</b>		
You See 1. kv. 2023	33.364	31.353
Tilgodehavende antennebidrag vedrørende 2022	11.984	0
<b>Tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>45.348</b>	<b>31.353</b>

## Noter

### 10 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit	83,94	23,75	392.256	410.347	12.972.416	12.738.320	419.317	10.889.695
<b>I alt</b>			<b>392.256</b>	<b>410.347</b>	<b>12.972.416</b>	<b>12.738.320</b>	<b>419.317</b>	<b>10.889.695</b>

2022  
DKK

2021  
DKK

### 11 Varmeregnskab

Indbetalt beboere, 12 måneder	162.625	144.242
Betalt aconto	-162.119	-108.598
Varmeregnskab 2021, manglende afregning	6.009	0
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>6.515</b>	<b>35.644</b>

### 12 Øvrig gæld

Revisionshonorar	16.500	16.500
Indbetalt depositum, 11 A	8.000	8.000
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>24.500</b>	<b>24.500</b>

### 13 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har ingen eventualforpligtelser.

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, kan de modtagne tilskud kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

#### Særlige forhold

I regnskabsåret har folketingslovet vedtaget lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Loven indebærer, at de offentlige ejendomsvurderinger af erhvervsjendomme ikke vil blive udarbejdet fremadrettet. Andelsboligforeningernes ejendomme hører til i kategorien for erhvervsjendomme og med lovforslaget bliver andelsboligforeningernes offentlige ejendomsvurderinger dermed afskaffet.

## Noter

### 14 Nøgletalsoplysninger

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

### Lovkrævede nøgleoplysninger

Jf. 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:

		31.12.2022		31.12.2021	31.12.2020
		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	20	1.904	1.904	1.904
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål(kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.904	1.904	1.904

	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	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	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.		

**Noter**

**Nøgleoplysninger - fortsat**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		NEJ	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2022 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt(B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	42.000.000	22.059

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2022 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	977.677	513,49

	Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(f2) ganget med 100 %
F4	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	2,33

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Sæt kryds	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	121.472	x 12	/ 1.904	765,58
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0

**Noter**

**Nøgleoplysninger - fortsat**

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020	2021	2022
		DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	227	260	209

		DKK pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.328	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	6.188	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	22.516	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
		2020	2021	2022
		DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	47	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	61	19	3
M3	Vedligeholdelse i alt	113	66	100

	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)	32,94 %

**Noter**

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020 DKK pr. m <sup>2</sup>	2021 DKK pr. m <sup>2</sup>	2022 DKK pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	206	211	215

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m <sup>2</sup> andel	DKK pr. m <sup>2</sup> total	
Offentlig ejendomsvurdering	16.281		16.281
Valuarvurdering	22.059		22.059
Anskaffelsessum (kostpris)	10.000		10.000
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.188		6.188
Forslået andelsværdi	16.328		16.328
Reserver uden for andelsværdi	513		513
			<b>DKK/m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>			766
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>			0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>			0
<b>Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>			<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger			13
Øvrige omkostninger			32
Finansielle poster, netto			27
Afdrag			28
<b>I alt</b>			<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>			<b>100</b>



	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	DKK

**15 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, i henhold til valuarvurdering af 22/12-2021 fra EDC v/Stephen Berthelsen.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.280.488	5.945.371
Ejendomsvurdering	0	0
Valuarvurdering 22/12-2021	42.000.000	42.000.000
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.040.547	-19.040.547
<b>I alt</b>	<b>29.239.941</b>	<b>28.904.824</b>
Skattemæssig restgæld	-10.889.695	13.901.306
Nominel restgæld	12.738.320	13.148.667
<b>I alt</b>	<b>1.848.625</b>	<b>-752.639</b>
<b>Andelsværdi</b>	<b>31.088.566</b>	<b>28.152.185</b>
Ejendommen er indregnet til skattemæssig vurdering. Værdi pr. indskudt andelskrone	31.088.566	
	3.513.567 =	8,85

**Fordeling af andelsværdien på typer af andele:**

Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. Indskud
3 stk. type A	154.089	462.267	1.363.402	4.090.207
5 stk. type B	166.356	831.780	1.471.943	7.359.714
4 stk. type C	177.720	710.880	1.572.493	6.289.972
8 stk. type D	188.580	1.508.640	1.668.584	13.348.673
<b>20</b>		<b>3.513.567</b>		<b>31.088.566</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gribskov I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

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

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi. ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved udstedelse af andele, samt resterende overført resultat.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

# PENNEO

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

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

**Kim Juul**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: c3a2388a-d18c-4bef-b0fa-88f1a83376b7

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-04-20 14:20:16 UTC



**Pernille Koustrup Stæhr**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: fc2e5b86-839f-4227-b8a7-2d3005b2b9d2

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-20 17:10:11 UTC



**Kai Ajslev**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-839945459618

IP: 185.212.xxx.xxx

2023-04-21 14:09:09 UTC



**Betty Andersen**

**Administrator**

Serienummer: 7ee457bf-3935-432c-b041-6c3085d537d7

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-04-23 07:35:58 UTC



**Susanne Petersen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-023771563088

IP: 83.95.xxx.xxx

2023-04-23 08:33:14 UTC



**Peter Jørgensen**

**Registreret revisor**

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-04-23 14:12:00 UTC



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

# PENNEO

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

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

**Kasper Bang**  
Dirigent



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