



- Tennisvej 1 - 3400 Hillerød

CVR-nr 29 50 38 85

Andelsboligforeningen

”Georgs Lysthus”

Regnskab for 2022

(28. regnskabsår)

Godkendt på foreningens generalforsamling den 10. marts 2023

Dirigent:

Lise Hanholt

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022

	Resultat 2022	Budget 2022 i 1.000 kr	Regnskab 2021 i 1.000 kr
Indtægter:			
Bidrag fra andelshaver	1.128.540	1.122	1.106
Lejeindtægter, fælleshus	3.650	3	3
Lejeindtægter, vaskeri	1.714	2	1
Indtægter i alt	1.133.904	1.127	1.110
Udgifter:			
Ydelse, kreditforeningslån	642.485	642	645
Skatter & renovation	180.198	180	174
Forsikringer	33.668	36	31
El, fælleshus og stianlæg	13.655	8	6
Varme, fælleshus	11.024	12	10
Vand, fælleshus	2.611	3	3
Snerydning	0	4	0
Fælleshus, drift & vedligeholdelse	7.846	8	11
Pasning af fællesanlæg m.v.	4.493	10	6
Vedligeholdelse, bygninger m.v.	7.205	30	28
Større nyanskaffelser	17.351	11	
Administrations- og foreningsudgifter	26.836	32	24
Bankomkostninger	2.020	3	3
Henlagt til vedligeholdelse	165.000	145	135
Reparation over henlæggelse	75.041	94	65
Heraf dækkes af henlæggelser	-75.041	-94	-65
Udgifter i alt	1.114.392	1.124	1.076
Overskud overført til Reservefond 1, årsresultat	19.512	3	34

Balance pr. 31. december 2022

	Note	År 2022	År 2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver:			
Ejendommen, matr. Nr. 19 bn og 19 bo Hillerød Markjorder	1	36.024.000	36.131
Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 28.01.2023 Off. Vurdering pr 1.10.2016 udgør 28.500.000 kr			
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende og forudbetalt omkostninger		925	1
Tilgode ladestander		59.310	
Likvide beholdninger		506.981	478
		<u>567.216</u>	<u>479</u>
AKTIVER IALT		<u><u>36.591.216</u></u>	36.610
PASSIVER			
Egenkapitalen:			
Andelsindskud	2	2.951.385	2.951
Reservefond 1, Årsresultat	3	227.209	208
Reservefond 2, Friværdi	4	19.594.132	19.326
		<u>22.772.726</u>	<u>22.485</u>
Hensættelser:			
Ejendommens vedligeholdelse	5	454.197	364
Langfristet gæld m.v:			
Prioritetsgæld, flexlån 2018		1.153.000	1.153
Prioritetsgæld, kontantlån 2021		12.185.754	12.560
		<u>13.338.754</u>	<u>13.713</u>
A'conto betaling køb af andel		0	0
Kortfristet gæld m.v:			
Returbetaling af a'conto varmeinbetalinger 2022		16.777	10
Kreditorer		-11.668	
Skyldige omkostninger		20.430	37
		<u>25.539</u>	<u>47</u>
PASSIVER IALT		<u><u>36.591.216</u></u>	36.610

Eventualforpligtelser

I årene fra stiftelsen af Andelsboligforeningen Georgs Lysthus i 1995 til og med 30. juni 2014 har foreningen i rentetilskud fra stat og kommune i alt modtaget kr. 1.540.413
Såfremt Andelsboligforeningen Georgs Lysthus opløses, påhviler der en tilbagebetalingsforpligtelse på anførte beløb. Beløbet forrentes ikke og forfalder på tidspunktet for en eventuel opløsning.

År 2022

År 2021

Note 1. Værdiansættelse af ejendom

Byggeudgifter incl carporte	15.880.306	15.880
Opskrevet til valuarvurdering pr 31.12.2022	<u>20.143.694</u>	<u>20.251</u>
	36.024.000	36.131

Note 2. Andelsindskud

Ordinært	2.769.075	2.769
Ekstra ordinært indskud fra byggeperiode	<u>182.310</u>	<u>182</u>
	2.951.385	2.951

Note 3. Reservefond 1, årsresultat

Saldo 1. januar 2022	207.697	174
Resultat 2022	19.512	34
Saldo 31. december 2022	<u>227.209</u>	<u>208</u>

Note 4. Reservefond 2, friværdi

Saldo 1. januar 2022	19.326.302	18.259
Afdrag kontantlån indeværende år	374.830	371
Valuarregulering 2022	-107.000	697
Saldo 31.12.2022	<u>19.594.132</u>	<u>19.327</u>

Note 5. Hensat til vedligeholdelse

Saldo 1. januar 2021	364.238	294
Hensat 2022	165.000	135
Brugt af henlæggelser	-75.041	-65
Saldo 31. december 2022	<u>454.197</u>	<u>364</u>

Georgs Lysthus

Værdiansættelse pr 31. December 2022

	Oprindeligt andelsindskud	Reguleret med reservefond 1, Årsresultat	Reguleret med reservefond 2, Friværdi	Andelsværdi pr 31.12.2022 - excl. Individuelle forbedringer	Individuelle forbedringer til nedskreven værdi	Totalværdi pr 31.12.2022
Tennisvej 3	190.450	14.659	1.264.138	1.469.246	16.177	1.485.423
Tennisvej 4	190.450	14.659	1.264.138	1.469.246	53.364	1.522.610
Tennisvej 5	190.450	14.659	1.264.138	1.469.246	122.111	1.591.357
Tennisvej 6	222.225	17.102	1.474.827	1.714.154	48.817	1.762.970
Tennisvej 7	222.225	17.102	1.474.827	1.714.154	38.841	1.752.994
Tennisvej 8	158.445	12.215	1.053.448	1.224.108	32.919	1.257.027
Tennisvej 9	220.240	16.939	1.460.781	1.697.960	41.594	1.739.554
Tennisvej 10	220.240	16.939	1.460.781	1.697.960	433.774	2.131.734
Tennisvej 11	190.450	14.659	1.264.138	1.469.246	33.695	1.502.941
Tennisvej 12	158.445	12.215	1.053.448	1.224.108	23.662	1.247.771
Tennisvej 13	158.445	12.215	1.053.448	1.224.108	11.517	1.235.626
Enghavevej 8a	190.450	14.659	1.264.138	1.469.246	52.681	1.521.927
Enghavevej 8b	224.210	17.264	1.488.873	1.730.348	160.728	1.891.075
Enghavevej 8c	190.450	14.659	1.264.138	1.469.246	11.608	1.480.854
Enghavevej 8d	224.210	17.264	1.488.873	1.730.348	17.709	1.748.056
	2.951.385	227.207	19.594.132	22.772.724	1.099.196	23.871.920

Reservefond 1

227.207 jf. note 3

Valuar - ejd.ansættelse

19.594.132 jf. note 4

5
5
5

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Georgs Lysthus
A2	Adresse	Tennisvej 1, Hillerød
A3	CVR-nr.	28852950

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 30/12/2022

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	○	○	○
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. kr. pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 36.024.000	kr 25.824
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 19.594.132	kr 14.046
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	kr 809
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	kr 16.325
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 9.155
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 25.480
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

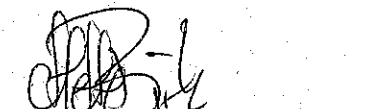
A/B Georgs Lysthus

Hillerød den 10. marts 2023

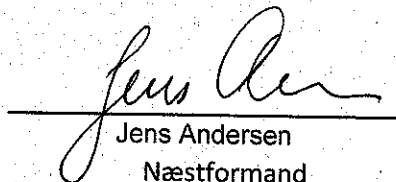
Bestyrelse:



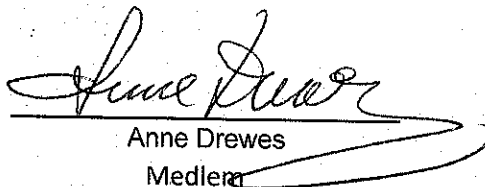
Helle Petersen
Formand



Mette Birk
Sekretær



Jens Andersen
Næstformand



Anne Drewes
Medlem

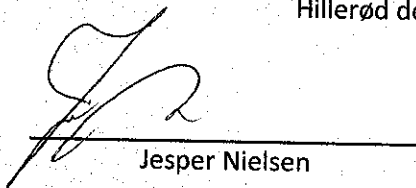


Erik Zøllner Olsen
Kasserer

Revision:

Foranstående regnskab for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus
for 2022 er revideret.

Hillerød den 2023



Jesper Nielsen