



Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**Morelhaven III**

CVR-nr. 16 28 24 48

**ÅRSRAPPORT 2021/22**

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

**Årsrapportens godkendelse**

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den

2022

**Dirigent:**

## INDHOLD

	<b>Side</b>
<b>Bestyrelsens beretning</b>	
Foreningsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 7
<b>Årsregnskab 1. juli – 30. juni</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance 30. juni	13 - 14
Noter	15 - 19
<b>Diverse opgørelser</b>	
Lovkrævede nøgleoplysninger	20 - 22
Opgørelse af andelens værdi	23
Likviditetsoversigt	24

## FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**                   Andelsboligforeningen Morelhaven III  
Morelhaven  
2630 Taastrup

Hjemsted:    Taastrup  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

**Bestyrelse**                   Jens Lindahl, formand  
Esma ôztürk  
Anne Hedegaard  
Brian Hjermind  
Barbara Hansen

**Revisor**                     KRESTON CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Adelgade 15  
1304 København K  
CVR-nr. 39 46 31 13

**Administrator**            Advokaterne i Rosenborggade I/S  
Rosenborggade 3  
1130 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Morelhaven III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2022

### Bestyrelse

Jens Lindahl

Esma ôztürk

Anne Hedegaard

Brian Hjermind

Barbara Hansen

## **ADMINISTRATORERKLÆRING**

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.

København, den 6. oktober 2022

**Administrator:**

Advokaterne I Rosenborggade I/S

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Morelhaven III

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Morelhaven III for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 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 revisoreres 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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.

København, den 6. oktober 2022

**KRESTON CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed  
Statsautoriseret revisor  
mne11664



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, 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.

### Ændret regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Ejendommen var tidligere indregnet til dagsværdi (offentlig ejendomsvurdering). I indeværende regnskabsår indregnes ejendommen til kostpris. Ændringen i værdiansættelsesmetoden har følgende indvirkning i år:

Resultatopgørelse:	0
Egenkapital:	0
Balance:	0

Sammenligningstal er blevet tilpasset og egenkapitalen primo er blevet reduceret 8.631.709.

Bortset fra ovenstående område er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

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

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt er indregnet i resultatopgørelsen til den på generalforsamlingen fastsatte leje. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

### **Udgifter**

Øvrige udgifter består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger og administrationsomkostninger m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med til-læg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der fo-retages derefter afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Fjernvarmeanlæg	20 år
Inventar, driftsmateriel mv.	5 - 10 år

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterføl-gende regnskabsår. Kurstab optages til nominel værdi, der afskrives henover lånenes løbetid.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

#### Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resul-tat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten til-lægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### **Prioritetsgæld**

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI 2021 – 30. JUNI 2022

		Budget 2021/22		
	Note	ej revideret	2021/22	2020/21
Boligafgift		2.064.000	2.063.997	2.059.999
Opkrævet ydelse lån		695.000	694.968	699.012
Diverse indtægter	1	5.000	5.500	6.820
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.764.000</b>	<b>2.764.465</b>	<b>2.765.831</b>
Prioritetsrenter		-242.000	-242.157	-249.443
Ejendomsskat m.v.		-745.000	-744.149	-729.662
Ejendomsomkostninger	2	-400.000	-376.868	-365.700
Administrationsomkostninger m.v.	3	-225.000	-219.351	-217.129
Vedligeholdelse	4	0	0	-5.603
Grøn vedligehold		-60.000	-49.994	-58.500
Hensat til vedligeholdelse		-574.000	-574.000	-665.000
Snerydning mv.		-55.000	-28.435	-19.416
Afskrivninger	6	-142.000	-143.766	-141.904
Afskrivninger, låneomkostninger		0	-1.443	-1.427
Finansielle omkostninger m.v.		-10.000	-10.518	-7.568
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>-2.453.000</b>	<b>-2.390.681</b>	<b>-2.461.352</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>311.000</b>	<b>373.784</b>	<b>304.479</b>
<b>Resultatdisponering</b>				
Overført til reserver for vedligeholdelse		0	0	0
Overført resultat		311.000	373.784	304.479
<b>DISPONERING I ALT</b>		<b>311.000</b>	<b>373.784</b>	<b>304.479</b>
<b>Likviditetsresultat</b>				
Årets resultat		311.000	373.784	304.479
Betalte prioritetsafdrag		-453.000	-452.715	-447.677
Amortisering af kurstab på obligationslån		0	1.443	1.427
<b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</b>		<b>-142.000</b>	<b>-77.488</b>	<b>-141.771</b>

## BALANCE 30. JUNI

### AKTIVER

	Note	2021/22	2020/21
Ejendommen matr.nr. 12 BN, Høje-Taastrup by Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 59.000.000	5	50.368.291	50.368.291
Fjernvarmeanlæg	6	1.407.223	1.549.127
Græsslåmaskine	7	53.983	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>51.829.497</b>	<b>51.917.418</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>51.829.497</b>	<b>51.917.418</b>
Restance		4.660	0
Periodeafgrænsningsposter		3.962	8.461
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.622</b>	<b>8.461</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<b>1.907.614</b>	<b>1.577.776</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>1.916.236</b>	<b>1.586.237</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>53.745.733</b>	<b>53.503.655</b>

## BALANCE 30. JUNI

### PASSIVER

	Note	2021/22	2020/21
Andelskapital	9	10.028.668	10.028.668
Overført resultat	10	27.385.685	27.011.901
Opskrivningsfond	11	0	0
Vedligeholdelsesfond	12	1.117.896	811.805
Særlig vedligeholdelsesfond	13	480.000	480.000
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>39.012.249</b>	<b>38.332.374</b>
Prioritetsgæld		14.610.511	15.061.783
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>14.610.511</b>	<b>15.061.783</b>
Skyldige omkostninger		32.373	41.224
Vandregnskab uafsluttet		90.600	68.274
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>122.973</b>	<b>109.498</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>14.733.484</b>	<b>15.171.281</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>53.745.733</b>	<b>53.503.655</b>
Sikkerhedsstillelser	15		

## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>1 Diverse indtægter</b>		
Gebyrer havedag	5.500	0
Indtægtsførsel vedrørende vandregnskab	0	6.820
	<b>5.500</b>	<b>6.820</b>
<b>2 Ejendomsomkostninger</b>		
Forsikringer	172.700	165.039
Arbejdsskadeforsikring og ulykkeforsikring	3.032	3.878
Vicevært mv.	0	3.201
EI	13.467	8.144
Grundejerforeningen Torstorp	89.584	84.984
Ejerlauget Morelhaven	88.936	88.936
Skadedyrsbekæmpelse	438	6.935
Vandregnskab, skur	123	333
Container leje m.v.	8.588	4.250
	<b>376.868</b>	<b>365.700</b>
<b>3 Administration m.v.</b>		
Administration	158.267	154.917
Administration, nøgleoplysningsskema	0	4.400
Revisionshonorar	17.600	17.500
Gaver	500	985
Bankgebyrer m.v.	6.242	4.741
Møder og generalforsamling m.v.	6.212	4.395
Kontorartikler mv.	7.893	7.554
Kontorhold	10.000	10.000
Honorar, vandregnskab	12.637	12.637
	<b>219.351</b>	<b>217.129</b>



## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>4 Vedligeholdelse</b>		
El-installatør	2.394	5.647
VVS	800	5.249
Maler	0	663
Legeplads	5.927	0
Serviceabonnement, hjertestarter	844	0
Serviceabonnement, pumpebrønd	3.174	0
Reparation og vedligeholdelse, pumpebrønd	24.734	7.977
Reparation og vedligeholdelse, maskiner	20.383	25.614
Tømrer og snedker	0	23.969
Vinduer og døre	1.479	7.557
Facaderenovering	1.342	0
Tagrender	71.250	5.000
Fællesudgifter, havedag	10.087	6.775
Grønt vedligeholdelse	0	5.928
Diverse	0	2.464
Renovering af p-pladser m.v.	0	39.419
Renovering af skure	0	291.140
Renovering af facade	0	48.312
Renovering af ledninger i terræn	119.213	0
Småanskaffelser mv.	5.194	2.186
Varme teknikerskabe	1.088	3.417
Anvendt af hensat til vedligeholdelse	-267.909	-475.714
	<b>0</b>	<b>5.603</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris inkl. forbedringer	50.368.291	50.368.291
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>50.368.291</b>	<b>50.368.291</b>
Ejendommen er indregnet til kostpris. Den offentlige ejendomsvurdering udgør 1. oktober 2020 kr. 59.000.000.		
<b>6 Fjernvarmeanlæg</b>		
Saldo 1. juli	2.838.088	2.838.088
<b>Saldo 30. juni</b>	<b>2.838.088</b>	<b>2.838.088</b>
Saldo 1. juli	1.288.961	1.147.057
Afskrivning 5% p.a.	141.904	141.904
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b>1.430.865</b>	<b>1.288.961</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>1.407.223</b>	<b>1.549.127</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>7 Græsslåmaskine</b>		
Saldo 1. juli	0	0
Tilgang i året	55.845	0
<b>Saldo 30. juni</b>	<b>55.845</b>	<b>0</b>
Saldo 1. juli	0	0
Afskrivning i året	1.862	0
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b>1.862</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>53.983</b>	<b>0</b>
<b>8 Likvide beholdninger</b>		
Giro, kontonr. 998 1349	1.897.669	1.238.068
Danske Bank, Kontonr. 11877478 - anden vedligeholdelse	0	329.621
Danske Bank, kontonr. 4960 537470	9.945	10.087
	<b>1.907.614</b>	<b>1.577.776</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Andelskapital</b>		
Saldo pr. 1. juli	10.028.668	10.028.668
<b>Saldo pr. 30. juni</b>	<b>10.028.668</b>	<b>10.028.668</b>
<b>10 Overført resultat</b>		
Saldo pr. 1. juli	27.011.901	27.348.837
Overført fra opskrivningsfond	0	-641.415
Årets resultat	373.784	304.479
<b>Saldo pr. 30. juni</b>	<b>27.385.685</b>	<b>27.011.901</b>
<b>11 Opskrivningsfond</b>		
Primo	0	7.990.294
Betydning for ændring af anvendt regnskabspraksis	0	-8.631.709
Opskrivningsfond overført til overført resultat	0	641.415
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12 Vedligeholdelsesfond</b>		
Primo	811.805	622.519
Hensat i året	574.000	665.000
- anvendt til vedligeholdelse i året	-267.909	-475.714
	<b>1.117.896</b>	<b>811.805</b>
<b>13 Særlig vedligeholdelsesfond</b>		
Primo	480.000	480.000
Hensat i året	0	0
- anvendt til vedligeholdelse i året	0	0
	<b>480.000</b>	<b>480.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>39.012.249</b>	<b>38.332.374</b>

## NOTER

### 14 Prioritetsgæld

	Årets afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark, kont.lån 27 år, 6 mdr. 1,1208%	452.715	14.657.239	11.702.957	242.157
Amortiserede låneomkostninger	0	-46.728	0	1.443
	<b>452.715</b>	<b>14.610.511</b>	<b>11.702.957</b>	<b>243.600</b>

### 15 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 500.000

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut nom. Kr. 15.782.000, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2022 udgør kr. 50.368.291.

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		30.06.22	30.06.21 BBR Areal m <sup>2</sup>	30.06.20 BBR Areal m <sup>2</sup>
	Antal			
B1	Andelsboliger	57	4.656	4.656
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>57</b>	<b>4.656</b>	<b>4.656</b>

	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	Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes for prioritetsydelse på indeksslån efter fordelingstal som nævnt i vedtægternes §6 og fællesudgifterne fordeles med 1/57-del pr. bolig.		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår:	1991

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen	x
E2	Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		<b>Ja</b>	<b>Nej</b> X
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Anvendt værdi pr 30.06.22 kr. 59.000.000	kr. pr. m <sup>2</sup> 12.672
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		Anvendt værdi pr 30.06.22 kr. 1.597.896	kr. pr. m <sup>2</sup> 343
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2,71%	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<b>Ja</b>	<b>Nej</b> 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
H1	Boligafgift	172.000	x12	/4.656
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x12	/4.656
H3	Boliglejeindtægter	0	x12	/4.656
J	Årets resultat pr andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år		<b>2021/22</b> kr. pr. m <sup>2</sup> 80	<b>2020/21</b> kr. pr. m <sup>2</sup> 65
				<b>2019/20</b> kr. pr. m <sup>2</sup> (159)
K1	Andelsværdi			kr. pr. m <sup>2</sup> 8.379
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.753
K3	Teknisk andelsværdi			11.132

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	31	22	46
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	81	137
M3 Vedligeholdelse i alt	<b>56</b>	<b>103</b>	<b>183</b>

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		72%
---	--	--	-----

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	97	96	94

## ANDELENS VÆRDI

Beregning af andelens værdi i henhold til § 5 stk. 2 c i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Egenkapital 30. juni i henhold til årsrapport		39.012.249
Ejendommen, bogføringsværdi	-50.368.291	
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering	59.000.000	8.631.709
Prioritetsgæld, amortiseret kostpris	14.610.511	
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.702.957	2.907.554
Vedligeholdelsesfonde		-1.597.896
<b>Reguleret egenkapital pr. 30. juni 2022</b>		<b>48.953.616</b>
Værdi pr. andelskrone	$\frac{48.953.616}{10.028.668}$	<b>4,88</b>
Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 4,88 vedtages, for at opnå en stabil udvikling i andelskronen.		
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den. 11. november 2021		4,58



## LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 30. JUNI 2022

Restance	4.660
Periodeafgrænsningsposter	3.962
Likvide beholdninger	1.907.614
Skyldige omkostninger	-32.373
Vandregnskab uafsluttet	-90.600
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD</b>	<b>1.793.263</b>

# PENNEO

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

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

## Erik Due

Administrator/dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-890766175048

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-12-08 15:27:28 UTC

NEM ID 

## Jens Preben Lindahl

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Morelhaven III

Serienummer: 914596ae-ffad-40dd-a7eb-d184fce805b3

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-12-08 18:04:59 UTC

Mit  

## Anne Inger Hedegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Morelhaven III

Serienummer: 7fdc4dfa-2bce-4b33-a80d-54440d432e25

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-12-10 10:21:44 UTC

Mit  

## Esma Öztürk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Morelhaven III

Serienummer: 64572ea4-9c6f-4ea3-a3ab-b535cf785103

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-12-11 19:15:44 UTC

Mit  

## Barbara Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Morelhaven III

Serienummer: PID:9208-2002-2-393719020078

IP: 2.105.xxx.xxx

2022-12-13 15:13:23 UTC

NEM ID 

## Brian Hagbard Hjermind


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Morelhaven III

Serienummer: PID:9208-2002-2-883701853997

IP: 185.85.xxx.xxx

2022-12-20 13:24:30 UTC

NEM ID 

## Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston CM

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251647389630

IP: 176.21.xxx.xxx

2022-12-20 14:17:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 85Z4Q-MMZB5-IZ015-3D605-C4856-1VPKU

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

## Budget - Morelhaven III

	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/2024
Boligafgift	1.900.000	2.060.000	2.064.000	2.084.000	2.084.000
Opkrævet ydelse indexlån					
opkrævet rente/ydelse realkreditlån	kr. 859.000,00	kr. 699.000,00	kr. 695.000,00	kr. 692.500,00	kr. 690.300,00
Renter	0	0	-10.000	-10.000	0
Diverse indtægter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>INDTÆGTER</b>	<b>2.764.000</b>	<b>2.764.000</b>	<b>2.754.000</b>	<b>2.771.500</b>	<b>2.779.300</b>
Prioritetsrenter og (afdrag i de sidste to kasser)	431.000	250.000	242.000	235.000	228.500
Ejendomsskat m.v.	730.000	730.000	745.000	750.000	755.000
Ejendomsomkostninger	392.000	325.000	400.000	410.000	420.000
Administrationsomkostninger m.v.	220.000	220.000	225.000	232.000	242.000
Afsat til vedligeholdelse	440.000	665.000	574.000	572.000	562.000
Viceværtsarbejder	80.000	30.000	20.000	20.000	20.000
Grøn vedligehold		50.000	60.000	60.000	50.000
Snerydning	50.000	50.000	35.000	35.000	40.000
Afskrivninger	143.000	143.000	142.000	142.000	142.000
<b>UDGIFTER</b>	<b>2.486.000</b>	<b>2.463.000</b>	<b>2.443.000</b>	<b>2.456.000</b>	<b>2.459.500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>278.000</b>	<b>301.000</b>	<b>311.000</b>	<b>315.500</b>	<b>319.800</b>
ikke likviditetspåvirkning: afskrivninger:	-148.000	-148.000	-142.000	-142.000	-142.000
Afdrag prioritetsgæld	428.000	449.000	453.000	457.500	461.800
<b>TIL DISPOSITION FØR UFORUDSETE UDGIFTER</b>	<b>-2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>