

**Andelsboligforeningen
Gadekæret
2640 Hedehusene**

Administrator:
Advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 423
2640 Hedehusene

CVR.nr.
26 27 43 46

Årsrapport 2022

Efterfølgende årsrapport er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling, den / 2023.

Dirigent

15659 lj

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for året 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	14
Noter Resultatopgørelsen	15-16
Noter Balance	17-18
Nøgleoplysninger	19-21
Beregning af andelsværdi 2022	22

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen: Gadekæret
Beliggende: Ved Gadekæret 1-18
2640 Hedehusene
Matr.nr.: 8 AX, Fløng By
CVR-nr.: 26 27 43 46
Hjemsted: Hedehusene
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022

Bestyrelse

Henning Baastrup formand
Leif Bentsen
Britta Bastholm
Pia Susanne Hansen
Ole Olsen

Administrator

Advokatfirmaet Ternstrøm
Hovedgaden 423
2640 Hedehusene

Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg

Pengeinstitut

Jyske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsespåtegning:

Bestyrelsen har aflagt årsrapporten 2022 for Andelsboligforeningen Gadekæret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 31. januar 2023

Bestyrelsen:

Henning Baastrup

Leif Bentsen

Britta Bastholm

Pia Susanne Hansen

Ole Olsen

Administratorpåtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Gadekæret skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Hedehusene, den 31. januar 2023

Administrator:

Advokatfirmaet Ternstrøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Gadekæret:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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 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.

Vordingborg, den 31. januar 2023

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

Lotte Jensen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gadekæret er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter:

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster:

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

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 og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital:

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi 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.

Andre reserver:

”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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter:

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Nøgleoplysninger:

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for året 2022

<u>Note</u>	Faktisk <u>2022</u>	ej revideret Budget <u>2022</u>	Faktisk <u>2021</u>
Indtægter:			
1	1.232.146	1.239.000	1.218.204
2	1.859	0	0
	<u>1.234.005</u>	<u>1.239.000</u>	<u>1.218.204</u>
INDTÆGTER I ALT			
Omkostninger:			
3	210.954	208.000	191.502
4	48.518	15.000	36.442
5	136.750	121.000	26.202
6	74.668	75.000	83.113
	<u>470.890</u>	<u>419.000</u>	<u>337.259</u>
OMKOSTNINGER I ALT			
	763.115	820.000	880.945
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER			
7	-168.253	-165.000	-169.843
	<u>-168.253</u>	<u>-165.000</u>	<u>-169.843</u>
Finansielleposter, netto			
	<u>594.862</u>	<u>655.000</u>	<u>711.102</u>
ÅRETS RESULTAT			
Forslag til resultatdisponering:			
	140.000	220.000	220.000
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom			
	17.100	0	17.100
Overført til reserve, vedligeholdelse havestuer			
	433.978	435.000	431.040
Betalte afdrag prioritetslån			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	3.784	0	42.962
	<u>594.862</u>	<u>655.000</u>	<u>711.102</u>
Diponeret i alt			
Likviditetsresultat			
	594.862	655.000	711.102
Årets Resultat			
	-433.978	-431.000	-431.040
Betalte prioritetsafdrag			
	938	0	938
Amortiserede låneomkostninger			
	<u>161.822</u>	<u>224.000</u>	<u>281.000</u>
Likviditetsresultat i alt			

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
8 Ejendommen	21.380.000	21.380.000
	<u>21.380.000</u>	<u>21.380.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		
	<u>21.380.000</u>	<u>21.380.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	<u>21.380.000</u>	<u>21.380.000</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Restancer, andelshavere	23.020	3.071
9 Varmeregnskab	29.847	70.222
10 Vandregnskab	4.748	1.624
Periodeafgrænsningsposter	30.637	0
	<u>88.252</u>	<u>74.917</u>
Tilgodehavender i alt		
	<u>88.252</u>	<u>74.917</u>
Likvide beholdninger:		
Jyske Bank 0687 2396408	1.507.450	1.053.071
Nykredit 8117 4086567	316.867	318.528
	<u>1.824.317</u>	<u>1.371.599</u>
Likvide beholdninger i alt		
	<u>1.824.317</u>	<u>1.371.599</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		
	<u>1.912.569</u>	<u>1.446.516</u>
AKTIVER I ALT		
	<u>23.292.569</u>	<u>22.826.516</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Passiver:		
Andelsindskud	4.276.001	4.276.001
Overført resultat m.v.	4.307.975	3.870.213
	8.583.976	8.146.214
Andre reserver:		
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	107.834	90.734
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	1.283.982	1.266.857
	1.391.816	1.357.591
Andre reserver i alt	1.391.816	1.357.591
Egenkapital	9.975.792	9.503.805
Gældsforpligelser:		
11 Prioritetslån inkl. finansielle instrumenter	12.873.420	13.306.460
Slutafregning solgte andele	421.470	0
12 Øvrig gæld	21.887	16.251
	13.316.777	13.322.711
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	13.316.777	13.322.711
PASSIVER I ALT	23.292.569	22.826.516
13 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
14 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	4.276.001	4.276.001
	<u>4.276.001</u>	<u>4.276.001</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	3.870.213	3.396.211
Overført til andre reserver	-157.100	-237.100
Overført fra årets resultat	594.862	711.102
	<u>4.307.975</u>	<u>3.870.213</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>8.583.976</u>	<u>8.146.214</u>
Reserve for vedligeholdelse af havestuer jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	90.734	73.634
Overført fra "overført resultat"	17.100	17.100
	<u>107.834</u>	<u>90.734</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.266.857	1.046.857
Reserveret i året	140.000	220.000
Anvendt i året	-122.875	0
	<u>1.283.982</u>	<u>1.266.857</u>
Andre reserver	<u>1.391.816</u>	<u>1.357.591</u>
Egenkapital i alt	<u>9.975.792</u>	<u>9.503.805</u>

Noter Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk <u>2022</u>	ej revideret	Faktisk <u>2021</u>
		Budget <u>2022</u>	
1 Indtægter			
Boligafgift	1.127.016	1.127.000	1.127.016
Fællesudgifter	88.030	95.000	74.088
Øvrige indtægter, vedligeholdelse udestuer	17.100	17.000	17.100
	<u>1.232.146</u>	<u>1.239.000</u>	<u>1.218.204</u>
2 Andre indtægter			
Renteindtægter bank	1.859	0	0
	<u>1.859</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	95.958	95.000	91.912
Renovation	43.908	45.000	42.175
Forsikring	33.633	33.000	32.313
Vand- og varme fælleshuset	18.467	25.000	14.396
Elforbrug (fællesarealer)	18.988	10.000	10.706
	<u>210.954</u>	<u>208.000</u>	<u>191.502</u>
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	660	0	764
Pasning af grønne arealer	33.194	0	25.208
Diverse renholdelsesudgifter	14.664	15.000	10.470
	<u>48.518</u>	<u>15.000</u>	<u>36.442</u>
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af maskiner og brændstof	5.569	0	2.789
Blikkenslager- og VVS arbejde	1.408	46.000	6.440
Elinstallatørarbejde	4.117	15.000	0
Malerarbejde og maling	0	15.000	0
Murer	0	15.000	2.750
Tømrer- og snedkerarbejde	0	20.000	0
Diverse fælleshuset	8.736	0	5.227
Diverse vedligeholdelse	12.546	10.000	0
Småanskaffelser	13.741	0	8.996
Opsat ladestander	90.633	0	0
Asfaltering	122.875	0	0
Anvendt af henlæggelse til vedligeholdelse	-122.875	0	0
	<u>136.750</u>	<u>121.000</u>	<u>26.202</u>

Noter Resultatopgørelsen

<u>Note</u>	Faktisk <u>2022</u>	ej revideret Budget <u>2022</u>	Faktisk <u>2021</u>
6 Administrationsomkostninger			
Administratorhonorar	38.337	38.000	37.367
Regnskabsmæssig assistance og revision	11.250	12.000	10.250
Porto, gebyrer bank og nets m.v.	3.375	5.000	3.544
Kontorartikler	1.230	0	2.216
Administrationsomkostninger	<u>54.192</u>	<u>55.000</u>	<u>53.377</u>
Serviceabonn. hjertestarter	0	0	5.750
Kontingent ABF	3.996	5.000	3.888
Annoncer	3.000	0	5.945
Møder, generalforsamling og fællesarbejdsdag	12.861	15.000	13.854
Gaver og blomster	327	0	299
Kørselsgodtgørelse	292	0	0
Foreningsomkostninger	<u>20.476</u>	<u>20.000</u>	<u>29.736</u>
	<u>74.668</u>	<u>75.000</u>	<u>83.113</u>
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgift Jyske Bank	3.658	0	1.594
Renteudgift Jyske Realkredit	161.996	165.000	167.311
Renteudgift Nykredit	1.661	0	0
Amortiserede låneomkostninger	938	0	938
	<u>168.253</u>	<u>165.000</u>	<u>169.843</u>

Noter Balance

<u>Note</u>		<u>Faktisk 2022</u>	<u>Faktisk 2021</u>		
8 Ejendommen					
Kostpris primo		21.380.000	21.380.000		
Kostpris ultimo		<u>21.380.000</u>	<u>21.380.000</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>21.380.000</u>	<u>21.380.000</u>		
Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2020		<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>		
9 Varmeregnskab					
Indbetalt a conto		-149.600	-102.000		
Varmeomkostning		179.447	172.222		
		<u>29.847</u>	<u>70.222</u>		
10 Vandregnskab					
Indbetalt a conto		-47.520	-47.520		
Vandomkostning		52.268	49.144		
		<u>4.748</u>	<u>1.624</u>		
11 Prioritetslån inkl. finansielle instrumenter					
	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi/ basisværdi kr.		
Prioritetsgæld					
Jyske Realkredit	161.996	433.978	9.189.106	12.901.542	13.335.520
Ammortiserede låneomkostninger				-28.122	-29.060
Prioritetsgæld i alt	<u>161.996</u>	<u>433.978</u>	<u>9.189.106</u>	<u>12.873.420</u>	<u>13.306.460</u>
Specifikation af prioritetsgæld:					
Kort del af gæld (under 1 år)				436.936	433.978
Lang del af gæld (mere end 1 år)				12.464.606	12.901.542
				<u>12.901.542</u>	<u>13.335.520</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				10.686.883	11.135.852
Jyske Realkredit, kontantlån, Hovedstol kr. 14.197.000, Kursværdi kr. 9.189.106, rente 0,6798%, restløbetid 27 år					

Noter Balance

<u>Note</u>	<u>Faktisk</u> <u>2022</u>	<u>Faktisk</u> <u>2021</u>
12 Øvrig gæld		
Revision og regskabsmæssig assistance	11.250	10.250
Ørsted	5.159	2.634
Øvrige gældsposter	5.478	3.367
	<u>21.887</u>	<u>16.251</u>

13 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til Jyske Realkredit er der følgende pant:

Pantebrev kr. 14.197.000 med pant i ejendommen, matr. nr.: 8 AX, Fløng By.

Afgift pantebreve kr. 1.256.000 med pant i ejendommen, matr. nr.: 8 AK, Fløng By.

Afgift pantebreve indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

14 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Støtte fra stat/kommune

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.285.780,79, jf. § 160 i lov almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garantier for andelshaverne.

Nøgleoplysninger

Note

15 Nøgleoplysninger

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

		Ultimo 2022		Ult. 2021	Ult. 2020
		Antal	BBR Areal m2		
B1	Andelsboliger	18	1.315	1.315	1.315
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	18	1.315	1.315	1.315

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	21.293

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) - kr./m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.391.816	1.058,4

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,97

	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. /m2
H1	Boligafgift	102.679	12	1.315	937,0
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	0	0,0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	0	0,0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr./m2	2021 kr./m2	2020 kr./m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	452,4	540,8	506,9

	Sæt kryds	Kr./m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.506	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.672	Gældsforpligtelse jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	15.179	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 kr./m2	2021 kr./m2	2020 kr./m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	104,0	19,9	63,1
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,0	0,0	0,0
M3	Vedligeholdelse i alt	104,0	19,9	63,1

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen minus gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37,71

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2022 kr./m2	2021 kr./m2	2020 kr./m2
R	Årets afdrag pr. andelsm2 de sidste 3 år	330,0	327,8	327,3

Beregning af andelsværdi 2022

Note

- 16 I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, skal der oplyses om andelenes værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten. Andelenes værdi kan opgøres efter følgende 3 principper:

Metode: 1	Ejendommens anskaffelsespris	21.380.000
Metode: 2	Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom	0
Metode: 3	Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, 2020	28.000.000

Bestyrelsen foreslår at metode 3 anvendes til værdiansættelse af andelsværdien.

Beregning af andelsværdien:

Metode 3: Den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi, 2020

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Andelsforeningens formue	8.583.976	8.146.214
Anskaffelsessum tilbageført	-21.380.000	-21.380.000
Ejendomsvurdering 31/12	28.000.000	28.000.000
	<u>15.203.976</u>	<u>14.766.214</u>
Prioritetsgæld nominel	12.873.420	13.306.460
Prioritetsgæld kursværdi	-9.189.106	-12.563.186
Nedsættelse af andelsværdi (så andelskronen svarer til tidligere års andelskrone tillagt årets afdrag)	-8.018.527	-5.073.703
	<u>10.869.763</u>	<u>10.435.785</u>
indskud	4.276.001	4.276.001
Værdi pr. indskudt	<u><u>2,5420</u></u>	<u><u>2,4405</u></u>

Andelsværdien:

<u>Antal</u> <u>andele</u>	<u>Indskud</u> <u>I alt</u>	<u>Oprindeligt</u> <u>indskud</u>	<u>Andelsværdi</u> <u>pr. andelstype</u>	<u>Værdi</u> <u>31/12 2022</u>	<u>Værdi</u> <u>31/12 2021</u>
2	382.048	191.024	485.591	971.181	932.406
4	822.872	205.718	522.943	2.091.773	2.008.258
1	220.412	220.412	560.296	560.296	537.926
1	235.107	235.107	597.651	597.651	573.790
5	1.249.005	249.801	635.004	3.175.020	3.048.256
2	528.990	264.495	672.357	1.344.713	1.291.025
3	837.567	279.189	709.709	2.129.128	2.044.122
	<u><u>4.276.001</u></u>			<u><u>10.869.763</u></u>	<u><u>10.435.785</u></u>