



ELITE-REVISION ApS

Registreret revisionsvirksomhed

Registreret revisor Carsten Smed Mikkelsen

Torvegade 13, 8850 Bjerringbro

Telefon 86 68 04 00

E-mail carsten@elite-revision.dk

www.elite-revision.dk

CVR-nr. 25 47 73 67

Andelsboligforeningen Digterparken
Kaj Munks Vej 1-15 og 23-29
8850 Bjerringbro
CVR-nr. 34 37 52 24

Årsrapport for perioden 1/1 - 31/12 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26/4 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	
Noter til årsrapporten	12

Påtegning og erklæring

Ledelsens påtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Digterparken.

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

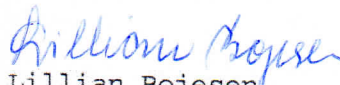
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro den 15/2 2023



Rudolf Rudi Bak
Formand



Lillian Bojesen
Kasserer



Anette Nissen
Næstformand

Påtegning og erklæring

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Digterparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Digterparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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

Påtegning og erklæring

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.

Påtegning og erklæring

- 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.

Bjerringbro den 15/2 2023

Carsten S. Mikkelsen
Carsten Smed Mikkelsen
Registreret revisor
mne34085

ELITE-REVISION APS
REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED
(CVR-nr. 25 47 73 67)

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Digterparken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/ indfrielse/ omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af kreditter, negative renter af bankindestående.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i

Anvendt regnskabspraksis

den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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). 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" 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.

Prioritetsgæld

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.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 30 stk. 2. indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1/1 - 31/12

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note			
Indtægter :				
Indtægter, andelshavere	1	382.000	381.000	360.000
Indtægter i alt		382.000	381.000	360.000
Omkostninger :				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	160.455	165.350	130.233
Vedligeholdelse, løbende	3	19.005	73.500	38.176
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	0
Administrations- og foreningsomkostninger	5	25.311	25.244	20.156
Omkostninger i alt		204.771	264.094	188.565
Resultat før finansielle poster		177.229	116.906	171.435
Finansielle omkostninger	6	-64.353	-64.787	-66.945
Finansielle poster, netto		-64.353	-64.787	-66.945
Årets resultat		112.876	52.119	104.490
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		450.000	100.000	100.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-337.124	-47.881	4.490
Disponeret i alt		112.876	52.119	104.490

Balance 31. december

<u>Aktiver</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ejendommens værdi	7	9.067.500	9.067.500
Materielle anlægsaktiver		<u>9.067.500</u>	<u>9.067.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.067.500</u>	<u>9.067.500</u>
Likvide beholdninger	8	137.486	119.781
Omsætningsaktiver i alt		<u>137.486</u>	<u>119.781</u>
Aktiver i alt		<u>9.204.986</u>	<u>9.187.281</u>

Balance 31. december

<u>Passiver</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		1.813.500	1.813.500
Overført resultat m.v.		4.717.519	5.054.643
		<u>6.531.019</u>	<u>6.868.143</u>
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		550.000	100.000
Andre reserver		<u>550.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital		<u>7.081.019</u>	<u>6.968.143</u>
Prioritetsgæld	9	2.024.941	2.122.967
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.024.941</u>	<u>2.122.967</u>
Prioritetsgæld	9	98.026	96.171
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		1.000	0
Forudbetalt boligafgift		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>99.026</u>	<u>96.171</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.123.967</u>	<u>2.219.138</u>
Passiver i alt		<u>9.204.986</u>	<u>9.187.281</u>
Bestyrelses ansvars- og besvigelsesforsikring	10		
Fastholdt vurdering	11		
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsvardi	14		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2021

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	1.813.500	1.813.500
	<u>1.813.500</u>	<u>1.813.500</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	5.054.643	5.050.153
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	-337.124	4.490
	<u>4.717.519</u>	<u>5.054.643</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>6.531.019</u>	<u>6.868.143</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	100.000	0
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	450.000	100.000
Anvendt i året	0	0
	<u>550.000</u>	<u>100.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>550.000</u>	<u>100.000</u>
Andre reserver	<u>550.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital i alt	<u>7.081.019</u>	<u>6.968.143</u>

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	381.000	381.000	360.000
Overdragelsesgebyrer	1.000	0	0
	<u>382.000</u>	<u>381.000</u>	<u>360.000</u>
 2. Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter og renovation	123.171	123.171	94.600
Forsikringer	26.484	25.379	24.833
Grundejerforening	10.800	16.800	10.800
	<u>160.455</u>	<u>165.350</u>	<u>130.233</u>
 3. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	19.005	73.500	38.176
	<u>19.005</u>	<u>73.500</u>	<u>38.176</u>
 4. Vedligeholdelse, genopretning og reovering			
Renoveringsprojekt	0	0	0
Heraf aktiveres som forbedring på ejendom	0	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt		0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.313	14.220	10.000
Gebyrer m.v.	3.447	1.915	2.375
Kontorartikler	2.586	4.350	2.380
Diverse	901	1.580	1.546
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>22.247</u>	<u>22.065</u>	<u>16.301</u>
ABF kontingent	3.064	2.649	2.592
Generalforsamling, møder	0	530	1.263
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>3.064</u>	<u>3.179</u>	<u>3.855</u>
	<u>25.311</u>	<u>25.244</u>	<u>20.156</u>
6. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter bank	105	539	0
Prioritetsrenter og bidrag	64.248	64.248	66.946
	<u>64.353</u>	<u>64.787</u>	<u>66.946</u>

Noter til årsrapporten**7. Ejendommens værdi**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kostpris pr. 1. januar	9.067.500	9.067.500
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>9.067.500</u>	<u>9.067.500</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>9.067.500</u>	<u>9.067.500</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>12.300.000</u>	<u>12.300.000</u>

8. Likvide beholdninger

Sparekassen Kronjylland, Bjerringbro afdeling:

Driftskonto 14272267	65.831	31.875
Opsparingskonto 14272275	71.655	87.906
	<u>137.486</u>	<u>119.781</u>

9. Prioritetsgæld

Realkredit Danmark, opr. 1.307.000	961.473	1.021.562
Realkredit Danmark, opr. 1.360.000	1.161.494	1.197.576
Pantebrevsrestgæld	2.122.967	2.219.138
Kursregulering af prioritetsgæld	-253.199	117.824
Prioritetsgæld i alt	1.869.768	2.336.962

	<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>31/12 2022</u>
Renter og bidrag		Afdrag i året	Kursværdi
Realkredit Danmark, opr. 1.307.000	26.049	60.090	852.802
Realkredit Danmark, opr. 1.360.000	38.199	36.081	1.016.966
	<u>64.248</u>	<u>96.171</u>	<u>1.869.768</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	98.026	96.171
Lang del af gæld (mere end 1 år)	2.024.941	2.122.967
	<u>2.122.967</u>	<u>2.219.138</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>1.613.000</u>	<u>1.719.000</u>

Noter til årsrapporten

9. Prioritetsgæld

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, opr. 1.307.000, kontantlån 005. Hovedstol kr. 1.307.000. Fast rente, 1,5 pct. p.a. Restløbetid 14 år. Næste års afdrag udgør kr. 60.090.

Realkredit Danmark, opr. 1.360.000, kontantlån 006. Hovedstol kr. 1.360.000. Fast rente, 1,5 pct. p.a. Restløbetid 24 år og 3 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 36.081.

10. Bestyrelses ansvars- og besvigelsesforsikring

Jf. vedtægternes § 29 stk. 5 skal forsikringssummen oplyses i noterne. Forsikringssummen er 1.064.311

11. Fastholdt vurdering

Andelsværdierne som vedtaget på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering (offentlig ejendomsvurdering), forud for den 1. juli 2020, og vurderingen var gyldig den 1. juli 2020

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitut kr. 2.122.967 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.067.500

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.060.422, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i note 13 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Noter til årsrapporten**12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.**

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13
Nøgleoplysninger, Feltnr. E1.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til årsrapporten

13. Nøgleoplysninger

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.140	12	1.140
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	I alt	1.140	12	1.140

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
D2	Ejendommens opførelsesår

Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	Ikke relevant	

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

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X

Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.22	
		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.300.000	10.789

Forklaring på udregning Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.22	
		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	550.000	482

Forklaring på udregning Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4,5

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 det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			
			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	33.000 x12 /1.140	347
H2	Erhvervslejeindtægter	0 0 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0 0 0	0

Forklaring på udregning Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)				
		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-138	92	99

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	8.787
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	1.743
K3	Teknisk andelsværdi	K1 plus K2	10.530

Forklaring på udregning Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	33	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	256	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	267	33	17

Forklaring på udregning (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus 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)	76,6

Forklaring på udregning Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		2020	2021	2022
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	81	83	84

Noter til årsrapporten**14. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver 6.531.019

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Ejendom til kostpris	-9.067.500	
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	12.300.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.122.967	
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.869.768	3.485.699
Reguleret egenkapital		<u>10.016.718</u>
Reguleret egenkapital	<u>10.016.718</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.813.500	<u>5,52</u>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 28/4 2022		<u>5,50</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
<u>12</u>	151.125	<u>1.813.500</u>	834.727	<u>10.016.718</u>
<u>12</u>		<u>1.813.500</u>		<u>10.016.718</u>