

Andelsboligforeningen Baldersbo

Baldersvej 5A-17B, 7800 Skive

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Baldersbo
Baldersvej 5A-17B
7800 Skive

CVR-nr.: 32 60 82 48
Etableret: 6. juni 1983
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.520.000
Andelshavere: 17

Bestyrelse

Povl Jørgensen, formand
Jens Erik Dueholm, næstformand
Birthe Adamsen
Kurt Bull

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frugtparken 3
7800 Skive

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Baldersbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

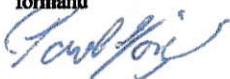
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 1. marts 2023

Bestyrelsen

Povl Jørgensen
formand



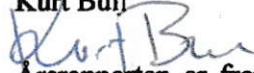
Jens Erik Dueholm
næstformand



Birthe Adamsen



Kurt Bull



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Baldersbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersbo 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, og 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.

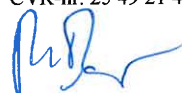
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Skive, den 1. marts 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Per Bonnevie
statsautoriseret revisor
mne29476

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter til bank.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grunde og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendomme.

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 andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." 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 og kursregulering af prioritetsgæld.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig ejendomsvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
1 Indtægter, andelshavere	579.125	600.998
2 Øvrige indtægter	4.200	1.225
Indtægter i alt	583.325	602.223
3 Ejendomsskat og forsikringer	-116.420	-112.866
4 Forbrugsafgifter	-8.217	-15.983
5 Vedligeholdelse, løbende	-41.491	-68.266
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-26.563	-738.332
7 Administrationsomkostninger	-56.915	-57.491
8 Foreningsomkostninger	-25.774	-25.672
Omkostninger i alt	-275.380	-1.018.610
Resultat før finansielle poster	307.945	-416.387
9 Finansielle omkostninger	-120.526	-123.319
Årets resultat	187.419	-539.706
Forslag til resultatdisponering:		
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	187.419	-539.706
Disponeret i alt	187.419	-539.706
Årets resultat	187.419	-539.706
Betalte prioritetsafdrag	-203.783	-201.549
Likviditetsresultat i alt	-16.364	-741.255

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
10	Ejendom, Baldersvej 5A - 17B	9.907.715	9.907.715
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.907.715	9.907.715
	Anlægsaktiver i alt	9.907.715	9.907.715
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	0	2.624
	Tilgodehavender i alt	0	2.624
12	Likvide beholdninger	312.752	344.223
	Omsætningsaktiver i alt	312.752	346.847
	Aktiver i alt	10.220.467	10.254.562

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	1.520.000	1.520.000
Overført resultat m.v.	2.033.295	1.845.876
Egenkapital før andre reserver	3.553.295	3.365.876
Egenkapital i alt	3.553.295	3.365.876
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	6.420.110	6.626.152
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.420.110	6.626.152
Kortfristet del af langfristet gæld	206.042	203.783
Anden gæld	41.020	58.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	247.062	262.534
Gældsforpligtelser i alt	6.667.172	6.888.686
Passiver i alt	10.220.467	10.254.562
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.520.000	1.520.000
	1.520.000	1.520.000
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.845.876	2.385.582
Restandel af årets resultat	187.419	-539.706
	2.033.295	1.845.876
Egenkapital i alt	3.553.295	3.365.876

Noter

	2022	2021
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	397.879	409.977
Indbetaling til fællesudgifter	181.246	191.021
	579.125	600.998
2. Øvrige indtægter		
Gebyrer ved salg af andele	2.500	0
Ventelistegebyrer	1.100	700
Udlejning græsslåmaskine	600	525
	4.200	1.225
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	93.294	90.404
Forsikringer	23.126	22.462
	116.420	112.866
4. Forbrugsafgifter		
Vandforbrug fællesarealer	6.351	6.526
Elforbrug fællesarealer	1.866	9.457
	8.217	15.983
5. Vedligeholdelse, løbende		
Varmeanlæg	21.420	21.420
Murer	0	12.075
Tømrer	0	1.264
VVS	0	550
Låseservice	0	1.259
Diverse, inkl. forsikringsskader	7.339	19.819
Fællesareal	12.732	11.879
	41.491	68.266

Noter

	2022	2021
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Udskiftning af tag og efterisolering	0	712.818
Solcelleinvertere	0	25.514
Udskiftning af elmålere	26.563	0
	26.563	738.332
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	18.615	18.063
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.600	18.000
Gebyrer m.v.	2.691	5.358
Kontorhold	1.896	3.929
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	12.287	9.835
Blomster og gaver	250	1.000
Faglitteratur, ABF-håndbogen	400	500
Arbejdsskadeforsikring	1.176	806
	56.915	57.491
8. Foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	5.000	5.000
ABF kontingent	3.774	3.672
Grundejerforening, kontingent	17.000	17.000
	25.774	25.672
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	118.454	122.003
Renter, pengeinstitutter	2.072	1.316
	120.526	123.319

Noter

10. Materielle anlægsaktiver

	Ejendom, Baldersvej 5A - 17B
Kostpris 1. januar	<u>9.907.715</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>9.907.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>9.907.715</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>12.300.000</u>

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
11. Andre tilgodehavender		
Årsopgørelse el	<u>0</u>	<u>2.624</u>
	<u>0</u>	<u>2.624</u>

12. Likvide beholdninger

Sparekassen Danmark, kontonr. 1631234093 (drift)	147.043	177.627
Sparekassen Danmark, konto nr. 1631234573 (vedligehold)	<u>165.709</u>	<u>166.596</u>
	<u>312.752</u>	<u>344.223</u>

Noter

				31/12 2022	31/12 2021
13. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
DLR Kredit, kontantlån, konvertibelt, fastforrentet 1%, opr. 7.100.000 kr., restløbetid 27,75 år	<u>118.454</u>	<u>203.783</u>	<u>5.093.666</u>	<u>6.626.152</u>	<u>6.829.935</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>6.626.152</u>	<u>6.829.935</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>118.454</u>	<u>203.783</u>	<u>5.093.666</u>	<u>6.626.152</u>	<u>6.829.935</u>
Betalte renter	<u>118.454</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				206.042	203.783
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>6.420.110</u>	<u>6.626.152</u>
				<u>6.626.152</u>	<u>6.829.935</u>

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.626 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 9.908 t.kr.

I henhold til vedtægternes § 29, stk. 5 er der tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummen udgør 2.100 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 4.924.166,97 kr., 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 er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Andelsboligforeningen har indgået aftale om leje af fjernvarmeunits samlet på 21.420 kr. årligt, som er tinglyst på den enkelte andelsbolig i andel.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Baldersbo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.446	1.446	17	1.446
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	1.446	1.446	17	1.446

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.300.000	8.506

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	48.260	* 12 /	1.446
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.446
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.446

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-1.530	-373	130

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	5.172
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.394
K3	Teknisk andelsværdi	9.566

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	47	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.664	511	18
M3	Vedligeholdelse i alt	1.690	558	47

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	61	139	141

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.506	8.506
Anskaffelsessum (kostpris)	6.852	6.852
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	4.394	4.394
Foreslået andelsværdi	5.172	5.172
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		400

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	11
Øvrige omkostninger	35
Finansielle poster, netto	20
Afdrag	34
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	99

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.553.295
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering fastholdt pr. 1. oktober 2019	12.300.000
Ejendommens kostpris	-9.907.715
	5.945.580
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.626.152
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.093.666
	7.478.066
Ejendommen er indregnet til fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr 1/10-2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	1.520.000
Værdi pr. fordelingstal	4,9198
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. marts 2022)	3,94

Noter

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A, stor	9	96.000	864.000	472.299	4.250.690
Type B, lille	8	82.000	656.000	403.422	3.227.376
	17		1.520.000		7.478.066

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.