BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

# Andelsboligforeningen Skrillinge III

Mandøvænget 46-64, 5500 Middelfart
CVR-nr. 29 45 14 35

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d. 12.4.2023

Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | |
|---|---|
| Andelsboligforeningsoplysninger m.v. | 3 |
| Bestyrelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 8 |
| Bestyrelsesberetning | 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 - 26 |

# Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

## Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skrillinge III
Mandøvænget 46-64
5500 Middelfart
Hjemsted: Middelfart
CVR-nr.: 29 45 14 35
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

## Bestyrelse

Poul Andersen
Poul-Erik Øhlenschlæger
Birgitte Lindkvist Thrane
Vagn Niss

## Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Pengeinstitut

Nykreydit Bank A/S

# Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Andelsboligforeningen Skrillinge III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. februar 2023

**Bestyrelse**

Poul Andersen
Formand

Poul-Erik Øhlenschlæger
Medlem

Birgitte Lindkvist Thrane
Medlem

Vagn Niss
Medlem

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skrillinge III

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skrillinge III for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 konklu-

derer, 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.

## Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Kolding, den 6. februar 2023

**Beierholm**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11678

### Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at erhverve eller opføre, eje og administrere ejedommen matr.nr. 3CN, Skrilling by Kauslunde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 udviser et resultat på DKK 187.790 mod DKK 184.447 sidste år for tiden 01.01.21 - 31.12.21.

### Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af kostpris.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

# Resultatopgørelse

| Note | | 2022 DKK | Ikke revideret budget 2022 DKK | 2021 DKK |
|---|---|---|---|---|
| | Boligafgifter, beboelse | 557.292 | 557.292 | 557.292 |
| | **Indtægter i alt** | **557.292** | **557.292** | **557.292** |
| | Vedligeholdelse, løbende | -28.842 | -30.000 | -32.162 |
| 1 | Ejendomsskat og forsikringer | -54.236 | -56.100 | -53.376 |
| 2 | Forbrugsafgifter | -41.131 | -41.000 | -39.944 |
| 3 | Administrationsomkostninger | -38.988 | -44.350 | -37.705 |
| | **Omkostninger i alt** | **-163.197** | **-171.450** | **-163.187** |
| | **Resultat før af- og nedskrivninger** | **394.095** | **385.842** | **394.105** |
| | Af- og nedskrivninger | -5.890 | -5.890 | -5.890 |
| | **Resultat før finansielle poster** | **388.205** | **379.952** | **388.215** |
| 4 | Finansielle omkostninger | -200.415 | -202.252 | -203.768 |
| | **Finansielle poster i alt** | **-200.415** | **-202.252** | **-203.768** |
| | **Årets resultat** | **187.790** | **177.700** | **184.447** |

## Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|---|---|---|---|
| Afdrag på gæld til kreditinstitutter | 133.917 | 133.916 | 133.187 |
| Henslagt til vedligeholdelse | 35.000 | 35.000 | 35.000 |
| Overført restandel af årets resultat | 18.873 | 8.784 | 16.260 |
| **I alt** | **187.790** | **177.700** | **184.447** |

# Balance

## AKTIVER

| Note | | 31.12.22 DKK | 31.12.21 DKK |
|---|---|---|---|
| 5 | Ejendom | 18.055.685 | 18.061.575 |
| | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **18.055.685** | **18.061.575** |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **18.055.685** | **18.061.575** |
| 6 | **Likvide beholdninger** | **570.859** | **519.634** |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **570.859** | **519.634** |
| | **Aktiver i alt** | **18.626.544** | **18.581.209** |

# Balance

## PASSIVER

| Note | | 31.12.22 DKK | 31.12.21 DKK |
|---|---|---|---|
| | Indskudskapital | 3.800.000 | 3.800.000 |
| | Overført resultat | 1.782.358 | 1.629.568 |
| | **Egenkapital før andre reserver** | **5.582.358** | **5.429.568** |
| 7 | Henlæggelser | 185.000 | 150.000 |
| | **Andre reserver i alt** | **185.000** | **150.000** |
| | **Egenkapital i alt** | **5.767.358** | **5.579.568** |
| 8 | Gæld til realkreditinstitutter | 12.970.418 | 13.105.065 |
| 8 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | -261.960 | -263.627 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **12.708.458** | **12.841.438** |
| 8 | Gæld til realkreditinstitutter | 132.966 | 132.235 |
| 9 | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.749 | 27.968 |
| 10 | Anden gæld | 4.013 | 0 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | **150.728** | **160.203** |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **12.859.186** | **13.001.641** |
| | **Passiver i alt** | **18.626.544** | **18.581.209** |

11 Eventualforpligtelser
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
13 Beregning af andelsværdi
14 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

# Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Indskuds-kapital | Overført resultat | Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt | Henlæggelser | Egenkapital i alt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 3.800.000 | 1.629.568 | 5.429.568 | 150.000 | 5.579.568 |
| Henlæggelse til vedligeholdelse | 0 | 0 | 0 | 35.000 | 35.000 |
| Årets afdrag | 0 | 133.917 | 133.917 | 0 | 133.917 |
| Årets resultat | 0 | 18.873 | 18.873 | 0 | 18.873 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 3.800.000 | 1.782.358 | 5.582.358 | 185.000 | 5.767.358 |

| | 2022 DKK | Ikke revideret budget 2022 DKK | 2021 DKK |
|---|---|---|---|
| **1. Ejendomsskat og forsikringer** | | | |
| Ejendomsskatter | 24.068 | 24.100 | 24.068 |
| Forsikringer | 30.168 | 32.000 | 29.308 |
| I alt | 54.236 | 56.100 | 53.376 |
| **2. Forbrugsafgifter** | | | |
| Renovation | 41.131 | 41.000 | 39.944 |
| I alt | 41.131 | 41.000 | 39.944 |
| **3. Administrationsomkostninger** | | | |
| Kontorartikler | 0 | 500 | 543 |
| Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v. | 1.756 | 1.800 | 1.664 |
| Øvrige omkostninger | 0 | 5.000 | 0 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 15.757 | 16.000 | 14.975 |
| Porto og gebyrer | 1.080 | 1.100 | 1.018 |
| Kontingenter | 5.212 | 5.200 | 5.146 |
| Gaver og Blomster | 883 | 1.000 | 609 |
| Grundejerforening | 14.300 | 13.750 | 13.750 |
| I alt | 38.988 | 44.350 | 37.705 |

| | 2022<br>DKK | Ikke revideret budget<br>2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|---|---|---|---|
| **4. Finansielle omkostninger** | | | |
| Renter, h. 3.198.000 | 22.543 | 22.543 | 23.492 |
| Renter, h. 10.157.000 | 162.512 | 162.512 | 163.395 |
| Renter, h. 652.000 | 11.056 | 10.980 | 11.638 |
| Renter, Nykredit bank | 2.637 | 3.188 | 1.865 |
| Låneomkostninger, amortisering | 1.667 | 3.029 | 3.378 |
| I alt | 200.415 | 202.252 | 203.768 |

| | | |
|---|---|---|
| **5. Ejendom** | | |
| Kostpris pr. 01.01 | 18.076.300 | 18.076.300 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 18.076.300 | 18.076.300 |
| Nedskrivninger pr. 01.01 | -14.725 | -8.835 |
| Afskrivninger i året | -5.890 | -5.890 |
| Nedskrivninger pr. 31.12.22 | -20.615 | -14.725 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 18.055.685 | 18.061.575 |
| Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør | 14.300.000 | 14.300.000 |

## 6. Likvide beholdninger

| Beløb i DKK | Indestående 31.12.22 | Indestående 31.12.21 |
|---|---|---|
| Nykredit Bank, 8117 3718837 | 421.437 | 404.694 |
| Nykredit Bank, 8117 3718829 | 149.422 | 114.940 |
| I alt | 570.859 | 519.634 |

| | 31.12.22 DKK | 31.12.21 DKK |
|---|---|---|

## 7. Henlæggelser

| | | |
|---|---|---|
| Henlæggelse til vedligeholdelse pr. 01.01 | 150.000 | 115.000 |
| Henlæggelse til vedligeholdelse i året | 35.000 | 35.000 |
| Henlæggelse til vedligeholdelse pr. 31.12.22 | 185.000 | 150.000 |

## 8. Gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter

| Beløb i DKK | Hovedstol | Kurs | Rest-løbetid | Rente % p.a. | Renter og bidrag 2022 | Betalte afdrag i året | Amor-tiseret kurstab | Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld) | Kursværdi 31.12.22 | Regnskabs-mæssig værdi 31.12.22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nykredit DK, rentetilpasning | 3.198.000 | 97,53 | 22 år 3 mdr. | 0,3121 | 22.543 | 104.266 | 0 | 2.406.104 | 2.390.538 | 2.406.104 |
| Nykredit Dk, obligationslån | 10.157.000 | 68,46 | 28 år 0 mdr. | 1,0000 | 162.512 | 0 | 0 | 10.157.000 | 6.953.787 | 10.157.000 |
| Nykredit DK, kontantlån | 652.000 | 81,97 | 16 år 3 mdr. | 1,3784 | 11.056 | 29.651 | 0 | 540.280 | 456.326 | 540.280 |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | | | | | 196.111 | 133.917 | 0 | 13.103.384 | 9.800.651 | 13.103.384 |
| Amortisering h. 10.157.000 | | 100,00 | 28 år 0 mdr. | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -230.017 |
| Amortisering h. 652.000 | | 100,00 | 16 år 3 mdr. | | 0 | 0 | 1.346 | 0 | 0 | -24.526 |
| Amortisering h. 3.198.000 | | 100,00 | 22 år 3 mdr. | | 0 | 0 | 321 | 0 | 0 | -7.417 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt | | | | | 0 | 0 | 1.667 | 0 | 0 | -261.960 |
| I alt | | | | | 196.111 | 133.917 | 1.667 | 13.103.384 | 9.800.651 | 12.841.424 |

## 8. Gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter - fortsat -

| Beløb i DKK | Regnskabsmæssig værdi 31.12.22 | Kortfristet gæld | Langfristet gæld | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld: | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.103.384 | 134.966 | 12.968.418 | 12.422.450 |
| Gæld til amortisering | -261.960 | -1.687 | -260.273 | 253.525 |
| I alt | 12.841.424 | 133.279 | 12.708.145 | 12.675.975 |

| | 31.12.22 DKK | 31.12.21 DKK |
|---|---|---|
| **9. Leverandører af varer og tjenesteydelser** | | |
| Revisor | 13.749 | 13.749 |
| Roerslevgaard | 0 | 14.219 |
| I alt | 13.749 | 27.968 |

## 10. Anden gæld

| | | |
|---|---|---|
| Forudbetalt boligafgift | 4.013 | 0 |
| I alt | 4.013 | 0 |

## 11. Eventualforpligtelser

*Bestyrelsesansvarsforsikring*

Tilsikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar for foreningen, andelshaverne og tredjemand, har foreningen tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på kr. 15.000.000 pr. forsikringsår, dog højst kr. 2.000.000 pr. forsikringsbegivenhed.

Der er afgivet pant i andelsbeviser for kr. 865.000.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituter kr. 13.103.384, er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 18.055.685. Endvidere er der for mellemværende med foregningens realkreditinstitut tinglyst et pantsætningssforhold i forenignens ejendomme.

## 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) samt vedtægternes § 15:

| | 31.12.22<br>DKK |
|---|---|
| Foreningens egenkapital før andre reserver | 5.582.358 |
| Den samlede indskudskapital udgør i alt | 3.800.000 |
| Værdi pr. indskudt andelskrone | 1,47 |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 06.04.2022) | 1,43 |

## 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

| | | Antal | BBR-areal, kvm | |
|---|---|---|---|---|
| | | 31.12.22 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| B1 | Andelsboliger | 11 | 1.229 | 1.229 |
| 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 | Andelsboliger i alt | 11 | 1.229 | 1.229 |

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Det indbrydes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- Den del af udgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

- Den resterende del af boligafigften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

D1 Foreningens stiftelsesår:
2005

D2 Ejendommens opførelsesår:
2006

## 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| | | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | X |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | | |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Anskaffelsesprisen. | | |

| | | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| F1A | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | X |

| | | | | DKK pr. kvm | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 31.12.22 | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.21 |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 18.055.685 | 18.061.575 | 14.691 | 14.696 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 185.000 | 150.000 | 151 | 122 |

| | | 31.12.22 | 31.12.21 |
|---|---|---|---|
| F4 | Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi | 1 | 1 |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): | | |
| | Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100% | 29 | 28 |

## 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| | | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| G1 | Har foreningen modtaget offentlige 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 |

| | | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder | | DKK pr. andelskvm pr. år | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | Indtægtsart: | | | | |
| H1 | Boligafgift | 575.292 | 575.292 | 468 | 468 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | DKK pr. andelskvm | |
|---|---|---|---|
| Beløb i DKK | | 31.12.22 | 31.12.21 |
| | Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2): | | |
| K1 | Andelsværdi | 4.542 | 4.418 |
| K2 | Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver | 9.999 | 10.156 |
| K3 | Teknisk andelsværdi (K1 + K2) | 14.541 | 14.574 |

## 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| | | DKK pr. andelskvm | | |
|---|---|---|---|---|
| Beløb i DKK | | 2022 | 2021 | 2020 |
| | Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2): | | | |
| J | Årets resultat | 153 | 150 | -48 |
| R | Årets afdrag | 109 | 108 | 107 |

| | | DKK pr. kvm | | |
|---|---|---|---|---|
| Beløb i DKK | | 2022 | 2021 | 2020 |
| | Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6): | | | |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 23 | 26 | 22 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 23 | 26 | 22 |

## 15. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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 tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger,

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

## 15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

## BALANCEN

### Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, idet der sker løbende vedligeholdelse på foreningens ejendomme og at ejendommene derfor ikke er udsat for løbende værdiforringelse.

Forbedringer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på forbedringernes forventet forbrugstid efter følgende princip:

| | |
|---|---|
| Gaskedler: | 10 år |

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 a, kostpris.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre hensættelser.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

### Henlæggelser

Under "henlæggelser" indregnes beløb reseveret til fremtidig til vedligeholdelse. I henhold til vedtægternes § 31, stk. 4 indgår de reseverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).