

Andelsboligforeningen Enghaven Odder

Enghaven 25D, Odder

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2022

CVR-nr. 36 58 91 16

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- 1 Foreningsoplysninger
- 2 Ledelsespåtegning
- 3 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Enghaven Odder
Enghaven 25D
8300 Odder

CVR-nr.: 36 58 91 16
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.428.000
Andelshavere: 12

Bestyrelse

Kim Nørgaard, Formand
Benny Thomsen
Thomas Nielsen

Administrator

Carsten Høeg

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdsgade 2
8300 Odder

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven.

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.

Odder, den 18. marts 2023

Bestyrelsen

Kim Nørgaard
Formand



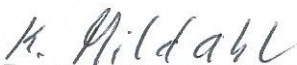
Benny Thomsen



Thomas Nielsen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den



Dirigent

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Enghaven Odder

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Enghaven Odder for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven.

Odder, den 18. marts 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Enghaven Odder er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

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

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 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, indeksregulering af indeksslån, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2023 (ej revideret)	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere	424.400	411.400	410.000	392.900
Indtægter i alt	424.400	411.400	410.000	392.900
2 Ejendomsskat og forsikringer	-190.000	-188.031	-190.000	-187.376
3 Forbrugsafgifter	-65.000	-60.231	-80.000	-51.152
4 Renholdelse og udenomsarealer	-60.000	-42.928	-50.000	-38.938
5 Vedligeholdelse, løbende	-55.000	-92.767	0	0
6 Administrationsomkostninger	-30.000	10.944	-25.000	-28.163
7 Foreningsomkostninger	-10.000	-5.522	-10.000	-5.663
Omkostninger i alt	-410.000	-378.535	-355.000	-311.292
Resultat før finansielle poster	14.400	32.865	55.000	81.608
8 Finansielle omkostninger	-20.000	-19.470	-20.000	-19.167
Finansiering netto	-20.000	-19.470	-20.000	-19.167
Årets resultat	-5.600	13.395	35.000	62.441
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-5.600	13.395	35.000	62.441
Disponeret i alt	-5.600	13.395	35.000	62.441
Årets resultat	-5.600	13.395	35.000	62.441
Låneomkostninger ved låneomlægning	1.428	1.428	1.428	1.428
Likviditetsresultat i alt	-4.172	14.823	36.428	63.869

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
9	Ejendom	11.600.000	11.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.600.000</u>	<u>11.600.000</u>
	Omsætningsaktiver		
10	Likvide beholdninger	389.946	398.853
	Omsætningsaktiver i alt	<u>389.946</u>	<u>398.853</u>
	Aktiver i alt	<u>11.989.946</u>	<u>11.998.853</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	1.428.000	1.428.000
	Reserve for opskrivning af ejendom	4.441.786	4.441.786
	Overført resultat m.v.	5.469.451	5.351.875
	Egenkapital før andre reserver	<u>11.339.237</u>	<u>11.221.661</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.339.237</u>	<u>11.221.661</u>
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	<u>628.129</u>	<u>730.882</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>628.129</u>	<u>730.882</u>
12	Varmeregnskab	15.580	30.010
13	Anden gæld	<u>7.000</u>	<u>16.300</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.580</u>	<u>46.310</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>650.709</u>	<u>777.192</u>
	Passiver i alt	<u>11.989.946</u>	<u>11.998.853</u>
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15	Nøgleoplysninger		
16	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.428.000	1.428.000
	<u>1.428.000</u>	<u>1.428.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	4.441.786	4.441.786
	<u>4.441.786</u>	<u>4.441.786</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-283.532	-345.973
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	27.588	-76.593
Låneafdrag	8.084.583	8.084.583
Indeksregulering	-2.372.583	-2.372.583
Restandel af årets resultat	13.395	62.441
	<u>5.469.451</u>	<u>5.351.875</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>11.339.237</u>	<u>11.221.661</u>
Egenkapital i alt	<u>11.339.237</u>	<u>11.221.661</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgifter	410.400	390.900
Overdragelsesgebyrer	<u>1.000</u>	<u>2.000</u>
	<u>411.400</u>	<u>392.900</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	165.723	165.723
Forsikringer	<u>22.308</u>	<u>21.653</u>
	<u>188.031</u>	<u>187.376</u>
3. Forbrugsafgifter		
Elforbrug fællesarealer	750	750
Vandafledningsafgift	39.314	34.617
Vandafgift	<u>20.167</u>	<u>15.785</u>
	<u>60.231</u>	<u>51.152</u>
4. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtsservice	4.500	0
Pasning af grønne arealer	10.540	11.050
Renovation	<u>27.888</u>	<u>27.888</u>
	<u>42.928</u>	<u>38.938</u>
5. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	11.694	0
Tagarbejde	76.375	0
Vedligeholdelse, løbende	<u>4.698</u>	<u>0</u>
	<u>92.767</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6. Administrationsomkostninger		
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	12.394	11.703
Varmeregnskab (regul. tidl år)	-25.991	12.295
Gebyrer m.v.	956	0
Kontorartikler	0	348
Generalforsamling	1.697	2.767
Repræsentation	0	1.050
	<u>-10.944</u>	<u>28.163</u>
7. Foreningsomkostninger		
ABF kontingent	2.664	2.592
Vejfest og havedag	1.780	2.000
Grundejerforening	1.078	1.071
	<u>5.522</u>	<u>5.663</u>
8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	17.490	17.490
Renter, pengeinstitutter	552	249
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.428	1.428
	<u>19.470</u>	<u>19.167</u>

Noter

9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	7.158.214
Kostpris 31. december 2022	7.158.214
Opskrivninger 1. januar	4.441.786
Opskrivninger 31. december 2022	4.441.786
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	11.600.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	11.600.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

10. Likvide beholdninger

Kasse	0	172
Nordea foreningskonto	10.622	7.806
Nordea driftskonto	379.324	390.875
	<u>389.946</u>	<u>398.853</u>

Noter

				<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nordea Kredit. obligationslån 2% opr. 660.000	17.490	0	660.000	660.000	660.000
Kursregulering af prioritetsgæld				<u>-27.588</u>	<u>76.593</u>
Pantebrevsrestgæld				632.412	736.593
Låneomkostninger				<u>-4.283</u>	<u>-5.711</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>17.490</u>	<u>0</u>	<u>660.000</u>	<u>628.129</u>	<u>730.882</u>
Betalte renter	<u>17.490</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>628.129</u>	<u>730.882</u>
				<u>628.129</u>	<u>730.882</u>
12. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto				124.400	122.109
Fjernvarmeomkostning				<u>-108.820</u>	<u>-92.099</u>
				<u>15.580</u>	<u>30.010</u>
13. Anden gæld					
Skyldig revisor/regnskabsmæssig assistance				<u>7.000</u>	<u>16.300</u>
				<u>7.000</u>	<u>16.300</u>

Noter

14. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 632 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 11.600 t.kr.

Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Enghaven Odder anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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:

Feltnr.	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	1.253	1.253	12	1.253
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	1.253	1.253	12	1.253

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1984
D2	Ejendommens opførelsesår				1985
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.600.000		9.258	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	34.200	* 12 /	1.253	328
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.253	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.253	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat 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	
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	24	50	11	
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		kr. pr. m ²			
K1	Andelsværdi	9.050			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	208			
K3	Teknisk andelsværdi	9.258			
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
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	19	0	74	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	
M3	Vedligeholdelse i alt	19	0	74	
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)	94			

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Felt nr.		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		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	0	0	0

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.339.237
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	632.412
Prioritetsgæld, kursværdi	-632.412
	<u>11.339.237</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.428.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>7,9406</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19.04.2022)	<u>7,86</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
12	119.000	1.428.000	944.936	11.339.237
12	119.000	1.428.000	944.936	11.339.237

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.