

Andelsboligforeningen Skærbækken

Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

14.3.23



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Skærbækken Skærbækvej 23 A-M 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 29 87 97 37 Etableret: 13. august 1991 Hjemsted: Silkeborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 1.700.690 Andelshavere: 10
Ejendommen	Matrikelnr: 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå
Bestyrelse	Søren Kirkegaard, Formand Susanne Kruse, Kasserer Henrik Pedersen, Bestyrelsesmedlem Inger Bruvik-Hansen, Bestyrelsesmedlem Jens Nielsen, Bestyrelsesmedlem
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Papirfabrikken 34, 8600 Silkeborg

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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.

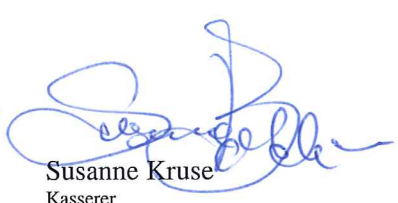
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

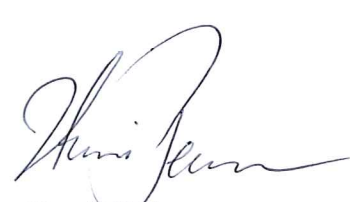
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. marts 2023

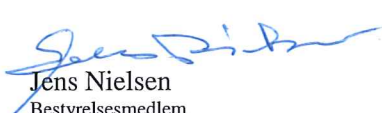
Bestyrelsen


Søren Kirkegaard
Formand


Susanne Kruse
Kasserer


Henrik Pedersen
Bestyrelsesmedlem


Inger Bruvik-Hansen
Bestyrelsesmedlem


Jens Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skærbækken

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

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 foreningens 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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."

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Skærbækken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 2. marts 2023

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå, beliggende Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 5.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 104.801, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 9.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skærbækken 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

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 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), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld og kreditter.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

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.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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 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".

Anvendt regnskabspraksis

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 10, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2023 (ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	613.392	621.552	621.552
Indtægt fra leje af carporte	7.200	7.200	7.200
Øvrige indtægter	0	0	10.000
Andre indtægter	0	0	3.600
Indtægter i alt	620.592	628.752	642.352
Ejendomsskat og forsikring	-90.747	-88.000	-87.631
Renholdelse og udenomsarealer	-20.328	-23.000	0
Vedligeholdelse, løbende	-139.173	-50.000	-383.153
3 Administrationsomkostninger	-39.789	-54.500	-46.149
Renovation	-22.880	-15.000	-18.422
2 Drift af fælleshus	-33.392	-28.500	-10.605
Kabel-TV	-25.109	0	-29.632
Omkostninger i alt	-371.418	-259.000	-575.592
Resultat før finansielle poster	249.174	369.752	66.760
4 Finansielle omkostninger	-144.373	-141.700	-147.208
Finansielle poster netto	-144.373	-141.700	-147.208
Resultat før skat	104.801	228.052	-80.448
Årets resultat	104.801	228.052	-80.448
Forslag til resultatdisponering:			
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommene"	0	80.400	-144.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-16.422	20.052	-56.158
Disponeret i alt	-16.422	100.452	-200.158
Årets resultat	104.801	228.052	-80.448
Betalte prioritetsafdrag	-121.223	-121.200	-119.710
Likviditetsresultat i alt	-16.422	106.852	-200.158

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	12.506.900	12.240.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	12.506.900	12.240.000
	Anlægsaktiver i alt	12.506.900	12.240.000
Omsætningsaktiver			
6	Periodeafgrænsningsposter	1.666	9.224
	Tilgodehavender i alt	1.666	9.224
	Likvide beholdninger	179.375	455.137
	Omsætningsaktiver i alt	181.041	464.361
	Aktiver i alt	12.687.941	12.704.361

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Andelsindskud	1.700.690	1.700.690
	Reserve for opskrivning af ejendom	3.955.433	3.955.433
	Overført resultat m.v.	881.601	-1.176.492
	Egenkapital før andre reserver	6.537.724	4.479.631
	Egenkapital i alt	6.537.724	4.479.631
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	6.015.962	8.092.230
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.015.962	8.092.230
	Kortfristet del af langfristet gæld	122.755	121.000
8	Anden gæld	11.500	11.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	134.255	132.500
	Gældsforpligtelser i alt	6.150.217	8.224.730
	Passiver i alt	12.687.941	12.704.361

- 1 Værdiansættelse af ejendomme
- 9 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.
- 10 Nøgleoplysninger
- 11 Beregning af andelsværdi

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	1.700.690	1.700.690
	1.700.690	1.700.690
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	3.955.433	3.715.433
Årets opskrivninger	0	240.000
	3.955.433	3.955.433
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-1.747.261	-1.691.104
Kursregulering prioritetsgæld, primo	290.472	-206.327
Kursregulering prioritetsgæld, årets kursregulering	1.953.291	496.799
Afdrag på gæld, primo	280.298	160.588
Årets afdrag på gæld	121.223	119.710
Restandel af årets resultat	-16.422	-56.158
	881.601	-1.176.492
Egenkapital før andre reserver	6.537.724	4.479.631
Reserve primo	0	144.000
Reserveret i året	0	-144.000
Egenkapital i alt	6.537.724	4.479.631

Noter

	2022	2021
1. Værdiansættelse af ejendomme		
Vi gør opmærksom på, at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af foreningens ejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af foreningens ejendomme i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf, jf. note 5. Påvirkningen kan have både positiv og negativ effekt.		
2. Drift af fælleshus		
El, vand og varme	36.612	14.005
Leje af værelser	-3.220	-3.400
	33.392	10.605
3. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.379	11.342
Rådgivning samt deltagelse af generalforsamling	6.525	2.796
Kontor, møder mm.	1.817	2.566
Kontingenter	3.074	2.160
Bestyrelsesforsikring	0	1.967
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.905	4.697
Hjemmeside	4.439	2.971
Bestyrelshonorar	8.650	8.650
Konsulentonorar	0	9.000
	39.789	46.149
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	141.258	143.432
Pengeinstitutter	3.115	3.776
	144.373	147.208

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	8.284.567
Tilgang	<u>266.900</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>8.551.467</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>3.955.433</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>3.955.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>12.506.900</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	 <u>10.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurdering af af ejendoms-mægler fra juni 2020 tillagt 2 %.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Periodeafgrænsningsposter		
ABF-kontingent	1.666	1.575
Yousee	<u>0</u>	<u>7.649</u>
	<u>1.666</u>	<u>9.224</u>

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit Realkredit, obligationslån, hovedstol 4.523.000	4.523.000	4.523.000
Nykredit Realkredit, kontantlån, hovedstol 4.261.000	3.859.480	3.980.702
Pantebrevsrestgæld	8.382.480	8.503.702
Kursregulering af prioritetsgæld	-2.243.763	-290.472
Prioritetsgæld i alt	6.138.717	8.213.230
 Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gæld (under 1 år)	122.755	121.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.015.962	8.092.230
	6.138.717	8.213.230
 8. Anden gæld		
Revisor	11.500	11.500
	11.500	11.500

Noter

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.139 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 12.438 t.kr.

Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Øvrige forhold:

På baggrund af oplysninger fra Statens administration pr. 26. februar 2014, er det oplyst, at andelsboligforeningen i tilfælde af opløsning skal tilbagebetale kr. 2.695.093 til det offentlige.

Fastfrysning af valuarvurdering:

En valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering), kan fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere enten vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier eller skifter indregningsmetode for værdiansættelse for ejendomme.

Noter

10. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skærbækken 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:

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	888	888	10	888
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	888	888	10	888

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

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?	☒	☐	☒	☐

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	12.000.000	13.514

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?	☒	☐
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:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	51.796	* 12 /	700
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

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	298	-91	118

Noter

10. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.170
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.722
K3	Teknisk andelsværdi	13.892

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	431	157
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	431	157

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² 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
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	133	135	137

Noter

11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.537.724
Ejendommens handelspris i henhold til fastholdt pr. 18. juni 2020	12.000.000
Ejendommens værdi jf. årsrapport	-12.506.900
	<u>6.030.824</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.138.717
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.138.716
Forbedring vinduer 2022 jf. ingeniør	266.900
	<u>6.297.725</u>
 Værdi pr. indskudt andelskrone - 6.297.725/1.700.690	 <u>3,7030</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. februar 2022)	 <u>2,49</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.)
4	149.120	596.480	552.197	2.208.790
4	176.200	704.800	652.476	2.609.903
2	199.705	399.410	739.516	1.479.032
<u>10</u>	<u>525.025</u>	<u>1.700.690</u>	<u>1.944.189</u>	<u>6.297.725</u>