

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Sabro Vænge 59-111, 8471 Sabro
CVR-nr. 32 41 98 52

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

PETER NIELSEN

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro
Sabro Vænge 59-111
8471 Sabro
Telefon: 86 94 87 94
Hjemsted: Aarhus kommune
CVR-nr.: 32 41 98 52
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Kim Brund Nielsen
Birgit Møller Pedersen
Jørgen Meinicke
Asta Andersen
Bentha Malling

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 1. marts 2023

Bestyrelse


Kim Brund Nielsen
Formand


Birgit Møller Pedersen


Jørgen Meinicke


Asta Andersen


Bertha Malling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 note-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplysningerne, 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.

Aarhus, den 15. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Casper Jensby

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36181

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 udviser et resultat på DKK 126.572 mod DKK 121.762 sidste år for tiden 01.01.21 - 31.12.21.

Vi har i 2022 været forskånet for forsikringsskader, ligesom vedligeholdelse har været holdt på et minimum.

Vi sparede voldsomt på omkostninger til de grønne fællesarealer, idet en mindre gruppe af frivillige selv forestod beskæring af vores træer. Til gengæld er udgifterne til vores belysning steget grundet de højere elpriser.

Det har været 2 fælles arbejdesdage med god tilslutning, spillet meget petanque samt afholdt en hyggelig og fornøjelig julefrokost.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af kostpris.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Kostpris, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 3,72.

Såfremt den opgøres til anskaffelsessummen med tillæg af foretagene forbedringer udgør andelskronen 3,26.

Der har ikke været handlet nogle andele i det forløbne år.

Som beskrevet sidste år er de offentlige ejendomsvurderinger ikke blevet reguleret siden 2012, og de er således ikke fulgt med udviklingen i de reelle ejendomspriser. Fra offentligt hold arbejdes der fortsat på at finde egnede modeller til fastsættelse af ejendomsværdier. Vi indhentede en valuarvurdering af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.

Set i lyset af den nuværende finanskriser har bestyrelsen ikke fundet det fornuftigt at ændre beregningsmetode samt omlægge foreningens finansiering, herunder at indfri renteswappen.

Den nye affaldssortering kommer i løbet af 2. halvår til påvirke udgifterne til renovation. Vi skal alle have 3 styk 240 liters beholdere samt en beholder til farligt affald ved boligen. Alternativt kan der etableres en fælles "affalds-ø".

Det vil ikke være muligt selv at foretage beskæring af vores træer i 2023. Endvidere skal der plantes en hæk i skel over mod vores nye genbo på Vistoftvej samt foretages retablering af P-plads.

Ud fra de seneste års overskud foreslår bestyrelsen derfor kun en mindre regulering af huslejerne. Med virkning år. 1. maj 2023 forhøjes med ca. 2%:

Beløb i DKK	Boligafgift	Fælles- udgifter	Henlæggelse vedlige- holdelse	I alt
:				
Type A	2.870	750	458	4.078
Type B	2.235	750	358	3.343
Type C	2.498	750	396	3.644
Type D	1.782	750	275	2.807
Type E	2.498	750	396	3.644
i alt	11.883	3.750	1.883	17.516

Hertil kommer den individuelle opkrævning for ekstra affaldsudgifter samt for kabeltv.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget		
	2022	2022	2021	2023	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
1	Lejeindtægter, beboelse	1.098.550	1.099.192	1.072.328	1.126.340
	Indtægter i alt	1.098.550	1.099.192	1.072.328	1.126.340
2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-47.107	-125.000	-33.804	-100.000
3	Ejendomsskat og forsikringer	-221.700	-224.900	-167.534	-226.400
4	Forbrugsafgifter	-79.003	-70.200	-69.773	-91.000
5	Renholdelse	-36.352	-70.000	-80.401	-115.000
6	Øvrige ejendomsomkostninger	-625	-1.000	-650	-1.000
7	Administrationsomkostninger	-47.292	-52.500	-59.065	-52.000
	Omkostninger i alt	-432.079	-543.600	-411.227	-585.400
	Resultat før af- og nedskrivninger	666.471	555.592	661.101	540.940
	Resultat før finansielle poster	666.471	555.592	661.101	540.940
8	Finansielle omkostninger	-539.899	-550.000	-539.339	-540.000
	Finansielle poster i alt	-539.899	-550.000	-539.339	-540.000
	Årets resultat	126.572	5.592	121.762	940

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	126.572	5.592	121.762	940
Overført til "Overført resultat" i alt	126.572	5.592	121.762	940
I alt	126.572	5.592	121.762	940

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	24.849.815	24.849.815
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.849.815	24.849.815
	Anlægsaktiver i alt	24.849.815	24.849.815
10	Periodeafgrænsningsposter	29.785	28.332
	Tilgodehavender i alt	29.785	28.332
11	Likvide beholdninger	334.830	239.711
	Omsætningsaktiver i alt	364.615	268.043
	Aktiver i alt	25.214.430	25.117.858

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	4.430.000	4.430.000
	Disponeringsfond	5.863.176	5.863.176
	Overført resultat	-13.406.271	-13.532.843
	Egenkapital før andre reserver	-3.113.095	-3.239.667
	Afdrag prioritetsgæld	23.617.859	23.617.859
	Finansielle instrumenter, sikring	-1.578.146	-6.598.610
	Indeksregulering prioritetsgæld	-6.055.333	-6.055.333
	Andre reserver i alt	15.984.380	10.963.916
	Egenkapital i alt	12.871.285	7.724.249
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	10.750.000
12	Renteswap	1.278.145	6.108.609
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.028.145	16.858.609
12	Renteswap	300.000	490.000
13	Anden gæld	15.000	45.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	315.000	535.000
	Gældsforpligtelser i alt	12.343.145	17.393.609
	Passiver i alt	25.214.430	25.117.858

14 Eventualforpligtelser

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Beregning af andelsværdi

17 Fordeling af andelsværdi m.v.

18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Disponerings- fond	Overført resultat	Afdrag prioritetsgæl- d	Finansielle instrumenter, sikring	Indeksreguler- ing prioritets- gæld	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	4.430.000	5.863.176	-13.532.843	23.617.859	-6.598.610	-6.055.333	7.724.249
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi	0	0	0	0	5.020.464	0	5.020.464
Årets resultat	0	0	126.572	0	0	0	126.572
Saldo pr. 31.12.22	4.430.000	5.863.176	-13.406.271	23.617.859	-1.578.146	-6.055.333	12.871.285

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2022	2022	2021	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Lejeindtægter, beboelse

Boligafgift, beboelse	747.536	752.416	713.400	767.700
Fællesudgifter, beboelse	199.394	195.156	205.580	227.340
Henlæggelse til vedligeholdelse, beboelse	151.620	151.620	153.348	131.300
I alt	1.098.550	1.099.192	1.072.328	1.126.340

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelse	47.107	125.000	33.804	100.000
I alt	47.107	125.000	33.804	100.000

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	170.746	170.750	120.116	171.000
Forsikringer	50.954	54.150	47.418	55.400
I alt	221.700	224.900	167.534	226.400

4. Forbrugsafgifter

El	13.288	10.000	8.184	16.000
Renovation m.v.	65.715	60.200	61.589	75.000
I alt	79.003	70.200	69.773	91.000

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2022	2022	2021	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Renholdelse

Vedligeholdelse grønne arealer	36.352	70.000	80.401	115.000
I alt	36.352	70.000	80.401	115.000

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Øvrige ejendomsomkostninger	625	1.000	650	1.000
I alt	625	1.000	650	1.000

7. Administrationsomkostninger

Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.699	5.000	3.696	4.000
Administration	10.268	10.000	6.355	10.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.688	30.000	27.813	30.000
Gaver	710	1.000	500	1.000
Kurser	0	1.000	0	1.000
Kontingenter	6.144	6.000	5.982	6.500
Assurance	3.183	3.500	3.119	3.500
Venteliste- og salgsgebyrer	-4.400	-4.000	-8.400	-4.000
Honorar valuar	0	0	20.000	0
I alt	47.292	52.500	59.065	52.000

	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
	2022	2022	2021	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	101.012	0	48.786	0
Renter, bankkonto	1.155	0	668	0
Renter, renteswap	437.732	550.000	489.885	540.000
I alt	539.899	550.000	539.339	540.000

9. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	24.849.815	24.849.815
Kostpris pr. 31.12.22	24.849.815	24.849.815
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	24.849.815	24.849.815

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee	29.785	28.332
I alt	29.785	28.332

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.22	Indestående 31.12.21
Nykredit Bank	334.830	239.711
I alt	334.830	239.711

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22			
Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	0	10.750.000	10.750.000
Renteswap	1.578.145	300.000	1.278.145	0
I alt	12.328.145	300.000	12.028.145	10.750.000

Foreningen har pr. 31.12.22 indgået renteswap-aftale på DKK 1.578.145. Renteswap-aftalen løber til den 30.12.38 og sikrer en fast rente på 4,34%. Renteswap-aftalen er indgået for at sikre lån med restgæld på DKK 10.750.000.

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
13. Anden gæld		
Skyldige omkostninger	15.000	45.000
Øvrig anden gæld i alt	15.000	45.000
Anden gæld, kortfristet i alt	15.000	45.000

14. Eventualforpligtelser*Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte fra stat og kommune til dækning ad renter vedrørende lån i Realkredit Danmark. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav udgør pr. 31.12.22 t.DKK 10.415

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelsboligforening har pr. 31. december 2022 overfor Nykredit afgivet erklæring om, at ejendomme ikke må pantsættes eller sælges uden tilladelse fra banken

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 10.750.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	-3.113.095	-3.239.667
Finansielle instrumenter sikring	1.578.145	6.598.609
Andre reserver	15.984.380	10.963.916
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	17.562.525	17.562.525
Samlet andelsværdi	14.449.430	14.322.858
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.430.000	4.430.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,26	3,23

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels- type	Andelsværdi i alt
A	Type A, 110 kvm	5	199.000	995.000	649.083	3.245.415
B	Type B, 85 kvm	7	155.000	1.085.000	505.566	3.538.962
C	Type C, 95 kvm	2	173.200	346.400	564.930	1.129.860
D	Type D, 66 kvm	5	123.600	618.000	403.149	2.015.745
E	Type E, 94 kvm	8	173.200	1.385.600	564.931	4.519.448
	I alt	27	824.000	4.430.000	2.687.659	14.449.430

18. 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	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.20
B1 Andelsboliger	27	27	2.445	2.445	2.445
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	27	27	2.445	2.445	2.445

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1989

D2 Ejendommens opførelsesår:
1989

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
For de lån i kreditforeninger eller pendeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen., såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtigelsen efter obenstående, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtigelsen.

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	24.849.816	24.849.816	10.164	10.164
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	0	0
				31.12.22	31.12.21

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 0 0

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%

50 30

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	747.536	713.400	306	292
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.22	31.12.21

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen
(B1 + B2):

K1	Andelsværdi	5.910	5.858
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	4.899	7.004
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	10.809	12.862

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2022	2021	2020

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på
balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	52	50	0
R	Årets afdrag	0	0	0

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	19	14	86
M3 Vedligeholdelse i alt	19	14	86

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	5.910	5.910

19. 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, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

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

19. 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 indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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).

Renteswap-aftaler indregnes til nominel værdi.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Renteswap-aftaler værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi (restgæld).