

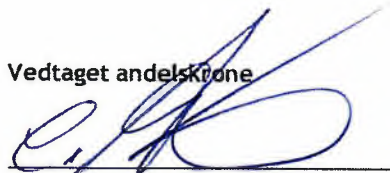
ANDELSBOLIGFORENINGEN STEVNSTRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 foreningens ordinære generalforsamling,
 den

Vedtaget andelskrone



Dirigent

CVR-NR. 29 45 84 99

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Foreningsoplysninger | |
| Foreningsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 8-10 |
| Resultatopgørelse..... | 11 |
| Balance..... | 12 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 13 |
| Noter..... | 14-19 |
| Andelsværdiberegning..... | 19 |
| Supplerende beretning | |
| Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget..... | 20 |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

| | |
|----------------------|---|
| Foreningen | Andelsboligforeningen Stevnstrup Løvetandsvej 51 8870 Langå Ejendomme: Matr.nr. 5cy, Stevnstrup by, Grensten Telefon: 86 46 95 47 E-mail: karen_juul_p@yahoo.dk CVR-nr.: 29 45 84 99 Stiftet: 1. januar 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Karen Juul Pedersen, formand Lars Frydenholm Erik Frydenholm Michelle Bech Steen Knudsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C |
| Pengeinstitut | Arbejdernes Landsbank Østervold 18 8900 Randers |

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Stevnstrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

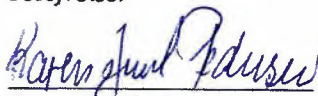
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

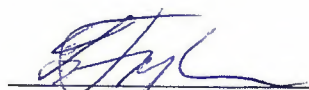
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

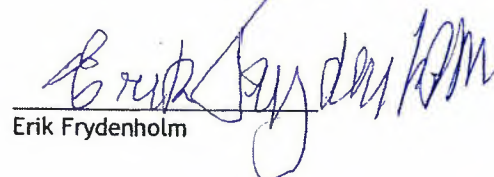
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Randers, den 31. marts 2023

Bestyrelse:


Karen Juul Pedersen
Formand


Lars Frydenholm


Erik Frydenholm


Michelle Bech


Steen Knudsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stevnstrup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stevnstrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningen, 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 31. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811


Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Løvetandsvej 1-57, 8870 Langå.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stevnstrup for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Likviditetsresultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for reserven til fremtidige afdrag ("Reserve til fremtidige afdrag").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | |
|--|------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Note | Regnskab 2022 kr. | Budget 2022 kr. | Regnskab 2021 kr. |
| Boligafgift..... | | 754.000 | 904.800 | 904.800 |
| Øvrige indtægter..... | | 3.500 | 3.500 | 13.850 |
| INDTÆGTER..... | | 757.500 | 908.300 | 918.650 |
| Ejendomsskat og forsikringer..... | 1 | -328.017 | -294.114 | -329.737 |
| Elforbrug, gadelys..... | | -2.829 | 0 | -2.002 |
| Vedligeholdelse løbende..... | | -111.413 | -100.000 | -192.300 |
| Vedligeholdelse, genopretning og reovering.... | 2 | 0 | 0 | -132.000 |
| Administrationsomkostninger..... | 3 | -105.532 | -110.200 | -106.464 |
| OMKOSTNINGER..... | | -547.791 | -504.314 | -762.503 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER..... | | 209.709 | 403.986 | 156.147 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 4 | -280.490 | -260.084 | -278.424 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -70.781 | 143.902 | -122.277 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | | |
| Overført restandel af årets resultat..... | | -70.781 | 143.902 | -122.277 |
| DISPONERET I ALT..... | | -70.781 | 143.902 | -122.277 |
| LIKVIDITETSRESULTAT | | | | |
| Årets resultat..... | | -70.781 | 143.902 | -122.277 |
| LIKVIDITETSRESULTAT..... | | -70.781 | 143.902 | -122.277 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 24.525.058 | 24.525.058 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 24.525.058 | 24.525.058 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 24.525.058 | 24.525.058 |
| Tilgodehavende boligafgift..... | 6 | 2.600 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 16.465 | 15.111 |
| Tilgodehavender..... | | 19.065 | 15.111 |
| Likvide beholdninger..... | 7 | 1.495.982 | 1.138.655 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.515.047 | 1.153.766 |
| AKTIVER..... | | 26.040.105 | 25.678.824 |
| PASSIVER | | | |
| Andelskapital..... | | 3.886.000 | 3.886.000 |
| Reserve til fremtidige afdrag..... | | 208.800 | 208.800 |
| Overført resultat..... | | 7.041.860 | 7.112.641 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | | 11.136.660 | 11.207.441 |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom..... | | 278.400 | 278.400 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).. | | 278.400 | 278.400 |
| ANDRE RESERVER..... | | 278.400 | 278.400 |
| EGENKAPITAL..... | | 11.415.060 | 11.485.841 |
| Prioritetsgæld..... | 8 | 14.180.320 | 14.173.258 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | | 14.180.320 | 14.173.258 |
| Anden gæld..... | 9 | 444.325 | 19.325 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 10 | 400 | 400 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 444.725 | 19.725 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 14.625.045 | 14.192.983 |
| PASSIVER..... | | 26.040.105 | 25.678.824 |
| Eventualposter mv. | 11 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | |
| Nøgleoplysninger | 13 | | |
| Andelsværdiberegning | 14 | | |


EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

| EGENKAPITAL | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Andelskapital | | |
| Primo..... | 3.886.000 | 3.886.000 |
| | 3.886.000 | 3.886.000 |
| Reserve til fremtidige afdrag | | |
| Primo..... | 208.800 | 208.800 |
| | 208.800 | 208.800 |
| Overført resultat mv. | | |
| Primo..... | 7.112.641 | 7.234.918 |
| Rest af årets resultat..... | -70.781 | -122.277 |
| | 7.041.860 | 7.112.641 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | 11.136.660 | 11.207.441 |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom | | |
| Primo..... | 278.400 | 278.400 |
| | 278.400 | 278.400 |
| Andre reserver (ikke bunden)..... | 278.400 | 278.400 |
| ANDRE RESERVER..... | 278.400 | 278.400 |
| EGENKAPITAL..... | 11.415.060 | 11.485.841 |

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | Regnskab 2021 kr. | Note |
|--|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|------|
| | Regnskab 2022 kr. | Budget 2022 kr. | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskat..... | 289.855 | 256.614 | 291.886 | 1 |
| Forsikringer..... | 38.162 | 37.500 | 37.851 | |
| | 328.017 | 294.114 | 329.737 | |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | | |
| Tagrenovering/Udluftning mv..... | 0 | 0 | 132.000 | 2 |
| | 0 | 0 | 132.000 | |
| Administrationsomkostninger | | | | |
| Revision..... | 14.500 | 13.000 | 12.813 | 3 |
| Energimærkning og fraflytterrappporter..... | 0 | 5.000 | 10.000 | |
| Diverse kontingenter..... | 6.531 | 0 | 0 | |
| Kontingenter ABF..... | 7.038 | 6.500 | 6.964 | |
| Kontingent grundejerforening..... | 60.726 | 68.000 | 59.276 | |
| Kontorartikler mv..... | 0 | 3.000 | 3.223 | |
| Porto/gebyrer/stempel..... | 1.625 | 0 | 2.217 | |
| Bestyrelsesgodtgørelse..... | 7.700 | 7.700 | 7.700 | |
| Møder..... | 6.176 | 6.000 | 3.798 | |
| Småanskaffelser..... | 1.236 | 1.000 | 473 | |
| | 105.532 | 110.200 | 106.464 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger bank..... | 14.749 | 0 | 12.685 | 4 |
| Prioritetsrenter..... | 258.678 | 260.084 | 258.678 | |
| Amortisering af kurstab på realkreditlån..... | 7.063 | 0 | 7.061 | |
| | 280.490 | 260.084 | 278.424 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | |
| | | | Grunde og bygninger | 5 |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | | 24.525.058 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | | 24.525.058 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | | 24.525.058 | |

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note | | |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Tilgodehavende boligafgift | | | 6 | | |
| Tilgodehavende boligafgift..... | 2.600 | 0 | | | |
| | 2.600 | 0 | | | |
| Likvide beholdninger | | | 7 | | |
| Spar Nord 5499682..... | 0 | 49.570 | | | |
| Spar Nord 5982014..... | 0 | 615.690 | | | |
| Arbejdernes landsbank 248374 - Opsparing..... | 945.055 | 0 | | | |
| Arbejdernes landsbank 24866 - Drift..... | 550.927 | 0 | | | |
| Spar Nord 0106126..... | 0 | 94.371 | | | |
| Spar Nord 0518903..... | 0 | 379.024 | | | |
| | 1.495.982 | 1.138.655 | | | |
| Prioritetsgæld | | | 8 | | |
| | Nominel restgæld | Amortiseret kurstab | Renter og bidrag | Restgæld ultimo | Kursværdi ultimo |
| Realkredit Danmark, 1%..... | 14.371.000 | -190.680 | 258.678 | 14.180.320 | 10.026.647 |
| | 14.371.000 | -190.680 | 258.678 | 14.180.320 | 10.026.647 |
| | | | 2022 kr. | 2021 kr. | |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen: | | | | | |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)..... | | | 14.180.320 | 14.173.258 | |
| | | | 14.180.320 | 14.173.258 | |
| Informationer om indregnede lån | | | | | |
| Lånet i Realkredit Danmark er et obligationslån med en restløbetid på 27 år. Lånet har en fast rente på 1% og er afdragsfrit indtil 31. december 2029. | | | | | |
| | | | 2022 kr. | 2021 kr. | |
| Anden gæld | | | | | 9 |
| Deponering salgssum..... | | | 425.000 | 0 | |
| Skyldig revision..... | | | 11.625 | 11.625 | |
| Skyldigt bestyrelseshonorar..... | | | 7.700 | 7.700 | |
| | | | 444.325 | 19.325 | |
| Periodeafgrænsningsposter | | | | | 10 |
| Forudbetalt boligafgift..... | | | 400 | 400 | |
| | | | 400 | 400 | |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

11

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen til etablering af foreningen med kr. 11.876 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 14.371 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.525 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | 31-12-2022 | | 31-12-2021 | | 31-12-2020 | |
|----|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Antal | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 29 | 2.786 | 2.786 | 2.786 | 2.786 |
| 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 mv. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 29 | 2.786 | 2.786 | 2.786 | 2.786 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|--|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? | | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Særligt opregnede udgifter fordeles efter indskud, øvrige udgifter fordeles forholdsmæssigt. | | | | |

| | | |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1986 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1986 |

| | Ja | Nej |
|----|--|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | |

| | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----|--|--------------------|-----------------|-------------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | Ja | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | kr. | | Gns. kr. pr. m ² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 31.000.000 | | 11.127 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 278.400 | | 100 |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | % | |
| | | | 1 | |

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

| | Ja | Nej |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | <input checked="" type="checkbox"/> |

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|--------------------------|---|
| H1 Boligafgift | 325 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0 |
| H3 Boliglejeindtægter | 0 |

| | 2020 kr. pr. m ² | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 30 | -44 | -25 |

| | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|-----------------------------|------------------------------------|
| K1 Andelsværdi | 7.812 |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 4.706 |
| K3 Teknisk andelsværdi | 12.518 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | 2020 kr. pr. m ² | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende | 34 | 69 | 40 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 18 | 47 | 0 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 52 | 116 | 40 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| | | |
|---|--|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 40 % |
|---|--|------|

| | 2020 kr. pr. m ² | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² |
|---|--|--------------------------------|--------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 0 | 0 |

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 11.136.660.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

| | |
|--|--------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 5)..... | 24.525.058 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | Ej foretaget |
| 3. Kontantejendomsværdi..... | 31.000.000 |

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2020 kan opgøres således:

| | | |
|---|-------------------|-----------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022..... | 11.136.660 | |
| Kontantejendomsværdi 1. oktober 2020..... | 31.000.000 | |
| - Bogført værdi af ejendom..... | <u>24.525.058</u> | 6.474.942 |
| Bogført værdi prioritetsgæld..... | 14.180.320 | |
| - Kursværdi prioritetsgæld..... | <u>10.026.647</u> | 4.153.673 |
| Foreningens formue pr. 31. december 2022..... | 21.765.275 | |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{21.765.275}{3.886.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 5,6009, svarende til 7.812,37 pr. m².

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|---------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 29 | 134.000 | 3.886.000 | 750.527 | 21.765.275 |

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| | Budget 2023 | Regnskab 2022 |
| | kr. | kr. |
| Boligafgift..... | 904.800 | 754.000 |
| Øvrige indtægter..... | 3.500 | 3.500 |
| Indtægter | 908.300 | 757.500 |
| Revision..... | -16.000 | -14.500 |
| Kontingenter ABF..... | -7.100 | -7.038 |
| Kontingent grundejerforening | -62.000 | -60.726 |
| Diverse kontingenter | -7.000 | -6.531 |
| Porto/gebyrer/stempel..... | -2.500 | -1.625 |
| Møder..... | -7.400 | -6.176 |
| Bestyrelsesgodtgørelse..... | -8.000 | -7.700 |
| Vedligeholdelse løbende..... | -145.000 | -111.413 |
| Ejendomsskat..... | -290.000 | -289.855 |
| Forsikringer..... | -40.000 | -38.162 |
| Elforbrug, gadelys..... | 0 | -2.829 |
| Småanskaffelser..... | 0 | -1.236 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -280.000 | -280.490 |
| Omkostninger | -865.000 | -828.281 |
| ÅRETS RESULTAT..... | 43.300 | -70.781 |
| Nettoresultat..... | 43.300 | -70.781 |
| Likviditetsforskydning..... | 43.300 | |
| Disponibel beholdning, primo..... | 1.495.982 | |
| Disponibel beholdning, ultimo..... | 1.539.282 | |