

ANDELSBOLIGFORENINGEN LÆRKEN

TRENEPARKEN 2-70, 6400 SØNDERBORG
CVR 19 72 70 76

ÅRSRAPPORT FOR 2022



Intern revision den

24/01 2023

Maja Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10-11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-22
Nøgleoplysninger	17-20
Andelsværdi	21-22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Lærken, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 1. marts 2023

Bestyrelse:


Michael Stephen Forde

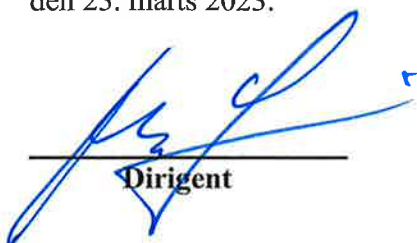

Marianne Fedders


Hans Jørgen Lauritzen


Morten Toft Rasmussen


Morten Sloth Møller

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.


Dirigent

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Lærken har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 1. marts 2023

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lærken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lærken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 revisoreres 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 tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinforma-

tioner 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 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 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 1. marts 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

GVR-nr. 18 06 16 35



Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. Revisor

MNE-nr. 41402

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Lærken
c/o Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 1987 og er ejer af ejendommen matr. nr. 1503 Dybbøl Ejerlav, Sønderborg, beliggende Treneparken 2-70, 6400 Sønderborg.

Ejendommen består af 35 boliger med samlet bruttoetageareal på 3.185 m².

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 4.690.000

Administration

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

Bestyrelse

Michael Stephen Forde
Marianne Fedders
Hans Jørgen Lauritzen
Morten Toft Rasmussen
Morten Sloth Møller

Revisor

Sønderjyllands Revision A/S, Sønderborg
Statsautoriseret revisionsselskab

Bank

Sydbank A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lærken, Treneparken 2-70, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår i 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noter.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 21-22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab 2022 DKK	Regnskab 2021 DKK	Budget 2022 DKK (ej revideret)	Budget- forslag 2023 DKK (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift	1.176.000	1.134.000	1.176.000	1.176.000
Garageleje	21.600	21.550	21.600	21.600
Indtægter i alt	1.197.600	1.155.550	1.197.600	1.197.600
Omkostninger				
Ejendomsskat	154.013	153.330	155.000	154.013
Renovation og miljøgift	90.371	86.995	89.000	92.000
El-gadebelysning m.m.	16.307	8.684	9.000	25.000
Forsikringer	41.951	37.671	42.300	46.000
Administrationsbidrag	94.314	91.927	92.000	102.900
1 Bestyrelsesudgifter - kontorhold	14.632	16.267	17.925	18.925
Kontingent grundejerforening	0	0	400	400
Kontingent - ABF	7.770	7.560	7.700	8.000
Vedligeholdelse af bygninger	5.865	23.528	35.000	35.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	74.836	18.073	85.000	85.000
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse:	312.369	178.119	300.000	20.000
Revision	10.750	10.375	10.400	11.000
Generalforsamling m.m.	1.851	1.695	4.000	4.000
Gaver og blomster	1.700	1.200	2.000	1.500
Diverse	1.353	501	1.000	2.300
Omkostninger i alt	828.081	635.925	850.725	606.038
Resultat før finansielle poster	369.519	519.625	346.875	591.562

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2022	2021	2022	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2023	
			(ej revideret)	DKK	
				(ej revideret)	
2	Finansielle omkostninger	256.841	260.103	256.471	245.903
	Finansielle poster, netto	-256.841	-260.103	-256.471	-245.903
	Årets resultat	112.678	259.522	90.404	345.659
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	129.867	127.167	129.867	132.624
	Overført restandel af årets resultat	295.180	310.473	260.537	233.035
	Overført til overført resultat m.v. i alt	425.046	437.640	390.404	365.659
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	-312.369	-178.119	-300.000	-20.000
	Årets budgetmæssig henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0	0
		-312.369	-178.119	-300.000	-20.000
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	-312.369	-178.119	-300.000	-20.000
	Disponeret	112.678	259.522	90.404	345.659
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	112.678	259.522	90.404	345.659
	Betalte prioritetsafdrag	-129.867	-127.167	-129.867	-132.624
	Likviditetsresultat i alt	-17.189	132.354	-39.463	213.035

Balance 31. december 2022

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	23.445.774	23.445.774
	Kontantværdi 2020:	kr. 32.500.000	
	heraf grundværdi	kr. 5.576.400	
	Anlægsaktiver i alt	23.445.774	23.445.774
4	Likvide midler	770.411	794.068
	Tilgodehavende boligafgift	0	2.900
	Omsætningsaktiver i alt	770.411	796.968
	Aktiver i alt	24.216.185	24.242.742

Balance 31. december 2022

Passiver

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	4.690.000	4.690.000
Opsparede afdrag	1.788.871	1.659.004
Overført resultat m.v.	7.133.257	6.822.784
Årets resultat	295.180	310.473
Egenkapital før andre reserver	13.907.307	13.482.261
Andre reserver:		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	1.032.535	1.344.904
Egenkapital i alt	14.939.843	14.827.165
6		
Prioritetsgæld	9.132.968	9.265.592
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.132.968	9.265.592
6		
Prioritetsgæld	132.624	129.867
Skyldige omkostninger	10.750	20.118
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	143.374	149.985
Gældsforpligtelser i alt	9.276.342	9.415.577
Passiver i alt	24.216.185	24.242.742
7		
Garantistillelser		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022:

Note	Pr. 31/12 2022	Pr. 31/12 2021
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	4.690.000	4.690.000
Anlægsaktiver i alt	4.690.000	4.690.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	7.133.257	6.822.784
Afdrag prioritetsgæld	1.788.871	1.659.004
Rest af årets resultat	295.180	310.473
	9.217.307	8.792.261
Egenkapital før andre reserver	13.907.307	13.482.261
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.344.904	1.523.023
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	-312.369	-178.119
	1.032.535	1.344.904
Andre reserver i alt	1.032.535	1.344.904
Egenkapital i alt	14.939.843	14.827.165

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1 Kontorholdsudgifter		
Telefon, bestyrelsesmøder m.m.	11.225	11.400
Kontorhold	0	1.997
PBS-opkrævning	3.407	2.871
	<u>14.632</u>	<u>16.267</u>
2 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	249.471	252.966
Negativ indlånsrente	7.370	7.138
	<u>256.841</u>	<u>260.103</u>
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2022	Pr. 31/12-2021
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	23.445.774	23.445.774
I alt	<u>23.445.774</u>	<u>23.445.774</u>
4 Likvide midler		
Sydbank 8010-1844993	770.411	794.068
I alt	<u>770.411</u>	<u>794.068</u>
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	4.690.000	4.690.000
I alt	<u>4.690.000</u>	<u>4.690.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Prioritetslån

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit 0040-363-639	24,75 år			4.233.592
Kontantlån				
Afdrag		129.867		
Renter		90.880	2,1062%	
Bidrag		26.753		
Jyske Realkredit 0040-363-671	24,75 år			5.032.000
Obligationslån				
Afdrag		0		
Renter		100.640	2%	
Bidrag		31.198		
Restgæld, ultimo				9.265.592

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2022: 7.779.788

Balance Pr. 31/12-2022	Balance Pr. 31/12-2021
DKK	DKK

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	132.624	129.867
Lang del af gælden (mere end 1 år)	9.132.968	9.265.592
	9.265.592	9.395.459

Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit 0040-363-639, kontantlån. Hovedstol kr. 4.900.000. Lånerente 2,1062% p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 132.624.

Jyske Realkredit 0040-363-671, obligationslån. Hovedstol kr. 5.032.000. Lånerente 2% p.a., konvertibelt. Lånet er afdragsfrit indtil den 30-06-2027. Næste års afdrag udgør kr. 0.

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 600.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 9.266 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 23.446 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 8 om nøgleoplysninger.

Noter til årsregnskabet

8 Nøgleoplysninger

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

Bekendtgørelse nr. 1392 af 14/06/2021 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2022	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2020
		Stk.	m2	m2	m2
B1	Andelsboliger	35	3.185	3.185	3.185
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	18	248	248	248
B6	I alt	53	3.433	3.433	3.433

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3					

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

Noter til årsregnskabet

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	BRFKredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	9.467

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.032.535	301

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,2%

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	98.000	* 12 /	3.185
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.185
H3	Boliglejeindtægter	1.800	* 12 /	3.185
				369,2
				0
				6,8

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	85	82	35

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	7.676
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.671
K3	Teknisk andelsværdi	10.347

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m2 ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	12	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21	52	91
M3	Vedligeholdelse i alt	47	64	115

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi	60%

Noter til årsregnskabet

Foltnr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2	År 2022 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	39	40	41

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.204	9.467
Anskaffelsessum (kostpris)	7.361	6.830
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.671	2.478
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		369
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		32
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster, netto		21
Afdrag		11
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

9 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer:

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

10 Oplysning om støtte fra staten

Der er modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos Realkredit Danmark.

Ydelsesstøtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. Den samlede modtagne støtte udgør pr. 31. december 2013 kr. 12.493.212.

Andelshaverne der er medlemmer ved opløsningen af boligforeningen hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingen, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af provenuet.

Noter til årsregnskabet

11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2022

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

- 1) Anskaffelsessum
- 2) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme
- 3) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode II - den offentlige vurdering.

Andelskapital	4.690.000
---------------	-----------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	13.907.307
-------------------------------------------------	------------

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr.	397.352 =	13.907.307

Andelenes samlede værdi	13.907.307
--------------------------------	-------------------

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering) :

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			13.907.307
Kontantværdi 2020:	32.500.000		
Anskaffelsessum	<u>-23.445.774</u>		
Regulering ejendommens værdi			9.054.226
Restgæld	9.265.592		
Kursværdi af gælden	<u>-7.779.788</u>		
			<u>1.485.804</u>
Andelenes samlede værdi			24.447.338
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
134.000	35 boliger a' kr. 698.495 =		24.447.338
Andelenes samlede værdi			<u>24.447.338</u>
	<u>24.447.338</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone	4.690.000		5,21

Metode III (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode II, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

De bregtede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).