

Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A

Krebsen 1-33
5700 Svendborg

CVR-nr. 30256417

Årsrapport for regnskabsåret 2022
perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022
(18. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 18. april 2023

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver.....	11
Balance, passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A
Krebsen 1-33
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30256417
Telefon: 6599 1105
Hjemstedskommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Foreningens formål

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen, matrikel-nr. 24-ai, Egense By, beliggende Krebsen 1-33.

Bestyrelse

Else Agerbo Padkjær
Eva Rasmussen
Anne Marie Petersen

Revision

TRANBERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ryttervej 4
5700 Svendborg

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn A/S
Tinghusgade 35
5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A.

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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. marts 2023

I bestyrelsen

Else Agerbo Padkjær
Formand

Eva Rasmussen
Næstformand

Anne Marie Petersen
Kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilside-sættelse 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Svendborg, den 29. marts 2023

TRANBERG, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26063655

Morten Heitmann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 26762

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken Afd. A for regnskabsåret 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse 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 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 omkostningerne forbundet med de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ejerskifte af andele og øvrige gebyrindtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående samt betalinger på rentesikringsaftaler (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter, og årsregnskabet indeholder således ikke skat af årets resultat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen, fortsat

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) 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 (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeindtutter.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen, fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Renteswap

De indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalernes basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalerne, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalernes løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Øvrige noter, fortsat

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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 årsregnskabsbalance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabsbalance 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabsbalance omfatter reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen og reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom .

Resultatopgørelse	Note	Realiseret	Budget	Realiseret
		2022	2022	2021
		DKK	(ej revideret) DKK	DKK
Indtægter				
Boligafgift		1.528.092	1.528.092	1.528.092
Administrationshonorar ved ejerskifte af andele m.v.		5.000	0	2.500
Indtægter i alt		1.533.092	1.528.092	1.530.592
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	1	175.879	174.252	163.607
Renholdelse og udenomsarealer	2	16.169	10.000	300
Vedligeholdelse, løbende	3	59.465	30.000	21.462
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	55.318	0	0
Administrationsomkostninger	5	35.139	25.125	26.001
Øvrige foreningsomkostninger	6	14.544	15.250	16.060
Omkostninger i alt		356.514	254.627	227.430
Resultat før finansielle poster		1.176.578	1.273.465	1.303.162
Finansielle omkostninger	7	1.233.780	1.185.571	1.185.437
Finansielle poster i alt		1.233.780	1.185.571	1.185.437
Årets resultat		-57.202	87.894	117.725
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	87.894	102.212
Anvendt reserver til vedligeholdelse af ejendommen		-57.202	0	-156.250
Overført til "Overført resultat m.v."				
Overført restandel af årets resultat		0	0	171.763
Disponeret i alt		-57.202	87.894	117.725
Likviditetsresultat				
Årets resultat		-57.202	87.894	117.725
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Likviditetsresultat i alt		-57.202	87.894	117.725

		2022	2021
Balance, aktiver	Note	DKK	DKK
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24-ai, Egense By, Egense	8	28.745.000	28.745.000
Anlægsaktiver i alt		28.745.000	28.745.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		2.552	52
Periodeafgrænsningsposter		15.106	15.034
Tilgodehavender i alt		17.658	15.086
Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		1	1
Nykredit Bank A/S 0001206197		215	8.465
Sparekassen Sjælland-Fyn A/S 0002758652		322.714	354.790
Sparekassen Sjælland-Fyn A/S 0002759446		72.304	72.746
Likvide beholdninger i alt		395.234	436.002
Omsætningsaktiver i alt		412.892	451.088
Aktiver i alt		29.157.892	29.196.088

		2022	2021
Balance, passiver	Note	DKK	DKK
Egenkapital			
Andelsindskud		5.749.000	5.749.000
Overført resultat m.v.		-3.251.659	-13.740.515
Egenkapital før andre reserver		2.497.341	-7.991.515
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		200.795	257.997
Andre reserver i alt		200.795	257.997
Egenkapital i alt		2.698.136	-7.733.518
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	9		
Prioritetsgæld		22.860.000	22.860.000
Finansielle instrumenter (renteswap)		3.328.178	13.196.978
Langfristede gældsforpligtelser i alt		26.188.178	36.056.978
Kortfristede gældsforpligtelser			
Finansielle instrumenter (renteswap)	9	229.730	849.786
Revision og regnskabsassistance		16.875	8.125
Mellemregning med andelshavere		2.725	0
Forudbetalte boligafgifter		22.248	14.717
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		271.578	872.628
Gældsforpligtelser i alt		26.459.756	36.929.606
Passiver i alt		29.157.892	29.196.088
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2022	5.749.000	-13.740.515	-7.991.515	0	257.997	257.997	-7.733.518
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					0	0	0
Anvendt til vedligeholdelse af ejendom					-57.202	-57.202	-57.202
Overført til andre reserver		0	0	0	0	0	0
Ændring i basisværdi rentesikring		10.488.856	10.488.856				10.488.856
Overført resultat m.v.							
Overført restandel af årets resultat		0	0				0
Saldo pr. 31. december 2022	5.749.000	-3.251.659	2.497.341	0	200.795	200.795	2.698.136

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret
	2022	2022 (ej revideret)	2021
	DKK	DKK	DKK
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	97.664	96.340	93.604
Forsikringer	30.412	30.412	29.539
Elektricitet fællesarealer	3.260	2.500	2.136
Kabel TV	44.543	45.000	38.328
Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt	175.879	174.252	163.607
2 Renholdelse og udenomsarealer			
Pasning af udenomsarealer	16.169	10.000	300
Renholdelse og udenomsarealer i alt	16.169	10.000	300
3 Vedligeholdelse, løbende			
Reparation af gasfyr	19.904	10.000	0
Vedligeholdelse bygninger	39.561	20.000	21.462
Vedligeholdelse, løbende i alt	59.465	30.000	21.462
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maling af stern og udhæng	55.318	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	55.318	0	0
5 Administrationsomkostninger			
Kontorholdsomkostninger	867	2.000	1.388
Opdateringsabonnement regnskabsprogram	700	1.000	700
Officeabonnement	0	0	366
Nyanskaffelser	0	500	398
Porto og gebyrer	2.345	3.000	2.825
Revision og regnskabsassistance	25.625	13.125	15.000
Kurser	135	0	0
Kontingent ABF	3.697	4.000	3.554
Forsikringer, netbank- og bestyrelsesansvarsforsikring	1.770	1.500	1.770
Administrationsomkostninger i alt	35.139	25.125	26.001

Noter	Realiseret	Budget	Realiseret
	2022	2022 (ej revideret)	2021
	DKK	DKK	DKK
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Gaver og blomster	618	500	0
Fællesaktiviteter	601	1.000	499
Generalforsamling	575	1.000	170
Kontingent grundejerforening	12.750	12.750	12.750
Tab på andelshaver	0	0	2.641
Øvrige foreningsomkostninger i alt	14.544	15.250	16.060
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	250.088	131.997	121.799
Betalinger vedrørende renteswap	979.830	1.050.074	1.060.272
Renteudgift pengeinstitutter	3.862	3.500	3.366
Finansielle omkostninger i alt	1.233.780	1.185.571	1.185.437
8 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24-ai, Egense By, Egense			
Kostpris pr. 1. januar 2022	28.745.000		28.745.000
Tilgang	0		0
Afgang	0		0
Kostpris pr. 31. december 2022	28.745.000		28.745.000
Nedskrivninger pr. 1. januar 2022	0		0
Årets nedskrivning	0		0
Nedskrivninger pr. 31. december 2022	0		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	28.745.000		28.745.000
Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør			
Grund	4.991.100		4.991.100
Bygninger	12.208.900		12.208.900
I alt	17.200.000		17.200.000

9	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
	Nykredit Realkredit A/S, obligationslån, Variabel rente CIBOR 6, opr. kr. 5.413.000, inkonverterbart. Afdragsfrit til udløb.							
	Rentetilpasning hvert halvår. Rente p.t. 0,5610 p.a. Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente CIBOR 3, opr. kr. 5.440.000, inkonverterbart. Afdragsfrit til udløb.	100,200%	14,25	53.213	0	5.423.826	0	5.413.000
	Rentetilpasning hvert kvartal. Rente p.t. 1,5918% Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente CIBOR 3, opr. kr. 12.007.000, inkonverterbart. Afdragsfrit til udløb.	100,062%	16,50	61.386	0	5.443.373	0	5.440.000
	Rentetilpasning hvert kvartal. Rente p.t. 1,5918% p.a.	100,062%	16,50	135.489	0	12.014.444	0	12.007.000
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,54% p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 5.413.000	100,000%	14,00	235.727	0	808.066	57.719	808.066
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,54% p.a. Sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 5.440.000	100,000%	14,00	252.787	0	813.549	58.111	813.549
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,36% p.a. Sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 12.007.000	100,000%	17,00	491.316	0	1.936.293	113.900	1.936.293
	I alt			1.229.918	0	26.439.551	229.730	26.417.908

Af de langfristede gældsforpligtelser inkl. finansielle instrumenter forfalder kr. 25.269.258 til betaling efter 5 år.

Noter

10 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 22.860.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 28.745.000.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalerne Nykredit Bank A/S har overfor foreningen skriftligt frasagt sig retten til at kræve yderligere sikkerhedsstillelse.

12 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke stillet garantier for andelshaveres lån til delvis finansiering af en overdragelsessum.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen udgør kr. 1.500.000 pr. skade i bestyrelsesansvar i alt eksklusive omkostninger og udgifter samt kr. 500.000 pr. skade for besvigelser begået af bestyrelsesmedlemmer og i alt inklusive omkostninger og udgifter.

Noter

13 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

		31.12.22		31.12.21	31.12.20
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	17	2.054	2.054	2.054
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	17	2.054	2.054	2.054

Sæt kryds		Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften				X
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøgle her	Boligafgiften fordeles dels på grund af det oprindelige indskud og dels en ligelig fordeling.			

		Årstal
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			X

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.745.000	13.995

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	200.795	98

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,70%

	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	127.341	x 12	/ 2.054	744
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-26,31	57,31	-27,85

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	2.948,03	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.681,04	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	15.629,07	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	2,64	10,45	28,95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	76,07	0,00	26,93
M3	Vedligeholdelse i alt	78,71	10,45	55,88

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	7,95%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0,00	0,00	0,00

Noter

14 Beregning af andelsværdi

Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14.

	<u>Alle boliger</u>	<u>101 m2</u>	<u>Boligtype</u> <u>124 m2</u>	<u>134 m2</u>
Ejendommens værdi (anskaffelsespris inkl. forbedringer)	28.745.000	1.495.000	1.700.000	1.845.000
Prioritetsgæld ekskl. finansielle indtrumenter	22.860.000	1.188.927	1.351.957	1.467.271
"Friværdi"	5.885.000	306.073	348.043	377.729
Øvrige aktiver	412.892			
Andre reserver	-200.795			
Øvrige gældsposter	-41.848			
Nettoaktiver i alt	170.249	8.854	10.069	10.927
Værdi af indskud pr. 31. december 2022 (andelskrone)	6.055.249	314.927	358.112	388.656
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,053270			
Antal boliger	17	5	6	6
Oprindeligt indskud	5.749.000	299.000	340.000	369.000