

**A/B SundParken afd. H Rantzausminde**

Krebsen 2-32  
5700 Svendborg

CVR-nr. 31394627

**Årsrapport for regnskabsåret 2023**  
**perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023**

(16. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 11. april 2024

**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

A/B SundParken afd. H Rantzausminde  
Krebsen 2-32  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 31394627  
Hjemstedskommune: Svendborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Foreningens formål

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen, matrikel-nr. 24 AL, Egense By, Egense med de derpå opførte 16 andelsboliger.

### Bestyrelse

Erik Andersen  
Flemming Mouritsen  
Torben Stig Hansen  
Barbara Bjerregård Kristensen

### Revision

TRANBERG  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 for A/B SundParken afd. H Rantzausminde.

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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 5. marts 2024

### Bestyrelsen

---

Erik Andersen  
Formand

---

Flemming Mouritsen  
Næstformand

---

Torben Stig Hansen  
Kasserer

---

Barbara Bjerregård Kristensen  
Sekretær

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i A/B SundParken afd. H Rantzausminde

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B SundParken afd. H Rantzausminde for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 12. 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 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 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 5. marts 2024

**TRANBERG, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26063655

Morten Heitmann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 26762

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten for A/B SundParken afd. H Rantzausminde for regnskabsåret 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven 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.

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 rentekomkostninger 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 årsrapporten 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 indekslån, 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende 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.

"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 lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

#### Renteswap

Den indgåede aftale 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 aftalen 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 14, 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.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til kommende rentestigninger og reserve til vedligeholdelse af ejendommen.

<b>Resultatopgørelse</b>	Note	2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret) DKK	2022 DKK
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.394.670	1.415.520	1.352.745
Administrationshonorar ved ejerskifte af andele m.v.		7.500	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.402.170</b>	<b>1.415.520</b>	<b>1.352.745</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	1	49.037	55.833	60.136
Renholdelse og udenomsarealer	2	0	4.000	844
Vedligeholdelse, løbende	3	39.202	53.000	45.973
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	292.647
Administrationsomkostninger	5	41.653	35.940	42.735
Øvrige foreningsomkostninger	6	23.309	21.072	20.694
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>153.201</b>	<b>169.845</b>	<b>463.029</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.248.969</b>	<b>1.245.675</b>	<b>889.716</b>
Af- og nedskrivninger ejendom		0	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.248.969</b>	<b>1.245.675</b>	<b>889.716</b>
Finansielle indtægter		2.970	0	0
Finansielle omkostninger	7	670.120	674.670	678.745
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>667.150</b>	<b>674.670</b>	<b>678.745</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>581.819</b>	<b>571.005</b>	<b>210.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		68.400	68.400	100.262
Anvendt af reserver til vedligeholdelse af ejendommen		0	0	-292.647
Overført til "Reserveret til kommende rentestigninger"		110.814	100.000	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v."</b>				
Overført restandel af årets resultat		402.605	402.605	403.356
<b>Disponeret i alt</b>		<b>581.819</b>	<b>571.005</b>	<b>210.971</b>
<b>Likviditetsresultat</b>				
Årets resultat		581.819	571.005	210.971
Betalte prioritetsafdrag		-402.605	-402.605	-403.356
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<b>179.214</b>	<b>168.400</b>	<b>-192.385</b>

		2023	2022
<b>Balance, aktiver</b>	Note	DKK	DKK
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 AL, Egense By, Egense	8	29.752.000	29.752.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.752.000</b>	<b>29.752.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		6.627	8.903
<b>Likvide beholdninger</b>			
Nykredit Bank A/S 8117-0001816076, erhvervskonto		188.485	36.429
Nykredit Bank A/S 8117-0004976635, erhvervskonto		226.876	499.027
Nykredit Bank A/S 8117-0004336490, erhvervskonto		154	499.042
Nykredit Bank A/S 8117-0001561256, aftaleindskud		750.000	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>1.165.515</b>	<b>1.034.498</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.172.142</b>	<b>1.043.401</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.924.142</b>	<b>30.795.401</b>

		2023	2022
<b>Balance, passiver</b>	Note	DKK	DKK
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		5.838.000	5.838.000
Overført resultat m.v.		938.782	974.055
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>6.776.782</b>	<b>6.812.055</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til kommende rentestigninger		110.814	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		468.841	400.441
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>579.655</b>	<b>400.441</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.356.437</b>	<b>7.212.496</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	9		
Prioritetsgæld		20.688.445	21.090.302
Finansielle instrumenter (renteswap)		2.283.273	1.884.557
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.971.718</b>	<b>22.974.859</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	9	401.856	402.605
Finansielle instrumenter (renteswap)	9	169.131	129.969
Anden gæld	10	25.000	75.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>595.987</b>	<b>608.046</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.567.705</b>	<b>23.582.905</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.924.142</b>	<b>30.795.401</b>
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	11		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	12		
<b>Eventualforpligtelser</b>	13		
<b>Nøgleoplysninger</b>	14		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	15		

**Egenkapitalopgørelse**

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til kommande rentestigninger	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
<b>Egenkapital</b>						
Saldo pr. 1. januar 2023	5.838.000	974.055	6.812.055	0	400.441	7.212.496
Årets reservationer				110.814	68.400	179.214
Anvendte reservationer				0	0	0
Ændring i basisværdi rentesikring		-437.878	-437.878			-437.878
<b>Overført resultat m.v.</b>						
Overført restandel af årets resultat		402.605	402.605			402.605
<b>Saldo pr. 31. december 2023</b>	<b>5.838.000</b>	<b>938.782</b>	<b>6.776.782</b>	<b>110.814</b>	<b>468.841</b>	<b>7.356.437</b>

Noter	2023	Budget 2023	2022
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
<b>1 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsskatter	20.246	18.721	19.735
Forsikringer	26.503	32.112	35.799
Elektricitet fællesarealer	2.288	5.000	4.602
<b>Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt</b>	<b>49.037</b>	<b>55.833</b>	<b>60.136</b>
<b>2 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Vedligeholdelse fællesarealer	0	4.000	844
<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>844</b>
<b>3 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Serviceaftale gasfyr	0	13.000	4.258
Reparation af gasfyr	25.432	25.000	37.470
Vedligeholdelse bygninger	13.770	15.000	4.245
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>39.202</b>	<b>53.000</b>	<b>45.973</b>
<b>4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	292.647
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>292.647</b>
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorholdsomkostninger	2.186	4.000	2.824
Porto og gebyrer	2.169	2.500	1.266
Telefongodtgørelse	0	0	4.050
Nyanskaffelser	3.739	500	999
Konsulentbistand	0	0	730
Revision og udarbejdelse af årsrapport	16.875	17.000	16.875
Revisorhonorar, bogføring, bistand og rådgivning	13.125	7.500	12.375
Forsikringer	3.559	3.380	3.616
Faglitteratur og kursusomkostninger	0	1.060	0
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>41.653</b>	<b>35.940</b>	<b>42.735</b>

Noter	2023	Budget 2023	2022
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	1.759	4.000	3.061
Gaver	838	1.500	2.081
Kontingent grundejerforening	12.000	12.000	12.000
Juridisk bistand	5.000	0	0
Kontingent ABF m.v.	3.712	3.572	3.552
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b>23.309</b>	<b>21.072</b>	<b>20.694</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	518.484	456.165	289.022
Renteudgift pengeinstitutter	0	1.500	5.575
Betalinger vedrørende renteswap	151.636	217.005	384.148
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>670.120</b>	<b>674.670</b>	<b>678.745</b>
<b>8 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 AL, Egense By, Egense</b>			
Kostpris pr. 1. januar 2023	29.752.000		29.752.000
Tilgang	0		0
	29.752.000		29.752.000
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2023	0		0
Årets af- og nedskrivninger	0		0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>29.752.000</b>		<b>29.752.000</b>
<b>Senest kendte offentlige vurdering udgør</b>			
Grund	11.326.000		4.659.800
Bygninger (vurderes ikke længere)	0		15.140.200
<b>I alt</b>	<b>19.800.000</b>		<b>19.800.000</b>



## Noter

DKK

	Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
<b>9 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter</b>							
Nykredit Realkredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 7.908.000. Afdragsfrit. Rentetilpasning hvert kvartal. Rente p.t. 4,0386% p.a.	98,0130%	14,50	311.309	0	7.750.868	0	7.908.000
Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F10. Variabel rente, opr. kr. 6.744.000. Afdragsfrit til 11/12 2025. Rentetilpasning 1/1 2025. Rente p.t. 1,8037% p.a.	98,9560%	21,00	170.837	0	6.648.187	0	6.744.000
Nykredit Realkredit A/S, tilpasningslån F5. Variabel rente, opr. kr. 9.501.000. Rentetilpasning 1/4 2025. Rente p.t. -0,1862% p.a.	97,8115%	16,25	36.338	402.605	6.443.695	401.856	6.438.301
Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,25% p.a. Sikrer CIBOR 3 lånet.	100,00000%	14,50	151.636	0	2.452.404	169.131	2.452.404
<b>I alt</b>			<b>670.120</b>	<b>402.605</b>	<b>23.295.154</b>	<b>570.987</b>	<b>23.542.705</b>

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder herefter kr. 18.253.894 til betaling efter 5 år.

## Noter

---

### 10 Anden gæld

Per Mortensen A/S	0	50.472
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>25.000</b>	<b>75.472</b>

### 11 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.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 21.090.301 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 29.752.000.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

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

### 13 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 besvigelserforsikring. 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

### 14 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.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der jf. § 3 skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.23		31.12.22	31.12.21
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	16	1.873	1.873	1.873
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
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>16</b>	<b>1.873</b>	<b>1.873</b>	<b>1.873</b>

	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 grundlag af en indskudsfordeling og dels en ligelig fordeling.			

	Årstal	
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

	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

### 14 Nøgleoplysninger, fortsat

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.</b>	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.752.000	15.885

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.</b>	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	579.655	309

	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,95%

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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)			<b>Kr. pr. m2</b>
H1	Boligafgift	117.960	x 12	/ 1.873	756
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	883,86	112,64	310,63

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.927,49	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.957,05	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	16.884,54	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering ) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	16,49	24,55	20,93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	65,28	156,25	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	81,78	180,79	20,93

	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)	20,79%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2021 Kr. pr. m2	2022 Kr. pr. m2	2023 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	215,75	215,35	214,95

Noter	2023	2022
	DKK	DKK

#### 15 Beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.776.782	6.812.055
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-29.752.000	-29.752.000
Ejendom, kostpris	29.752.000	29.752.000
Finansielle instrumenter (renteswapaftaler)	2.452.404	2.014.526
	<b>9.229.186</b>	<b>8.826.581</b>
Beregnet andelskurs	<b>158,0881</b>	<b>151,1919</b>

#### Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse

Type		Indskud		
101 m2		319.000	<b>504.301</b>	<b>482.302</b>
124 m2		365.000	<b>577.022</b>	<b>551.850</b>
134 m2		429.000	<b>678.198</b>	<b>648.613</b>
Type	Antal	Indskud		
101 m2	7	319.000	3.530.108	3.376.115
124 m2	4	365.000	2.308.088	2.207.400
134 m2	5	429.000	3.390.990	3.243.066
<b>Værdi i alt</b>	<b>16</b>		<b>9.229.186</b>	<b>8.826.581</b>