HR REVISION
www.hrrevision.dk

Andelsboligforeningen Møllevang

CVR-nr. 29 35 35 65

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2022

(19. regnskabsår)

Balance
31. december 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den / 2023

Dirigent

HR REVISION
www.hrrevision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE: **SIDE:**

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsens påtegning	4
Revisionspåtegning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december	10-11
Likviditetsoversigt pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	13-14
Noter til årsrapporten	15-21
Nøgletal	22-25

FORENINGSOPLYSNINGER

	Andelsboligforeningen Møllevang Møllevang 2 - 78 4140 Borup
Bestyrelse	Geert Østergård (formand) Stig Sørensen (næstformand) Britta Nørregaard (kasserer) Birthe Qvist (sekretær) Peter Dangkel
Revisor	HR Revision - Barrett ApS Møllevej 15 4140 Borup

BESTYRELSENS PÅTEGNING

HR REVISION
www.hrrevision.dk

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Møllevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Borup, den 9. marts 2023

Geert Østergård
formand

Britta Nørregaard
kasserer

Stig Sørensen
næstformand

Birthe Qvist
sekretær

Peter Dangkel

HR REVISION
www.hrrevision.dk

Til medlemmerne Andelsboligforeningen Møllevang

Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Møllevang for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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, andelsboliglovens 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 selskabet 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 ved revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 samt 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 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 virksomheden, 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. Fejlinformation 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 selskabets 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 virksomheden 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.

Borup, den 9. marts 2023
HR REVISION - Barrett ApS
CVR-nr.: 28 84 25 62

Per Kristiansen
Registreret Revisor
mne753

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Møllevang er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelens værdi samt andre krævede nøgletalsoplysninger, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 2 og 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

OPSTILLINGSFORM
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

INDTÆGTER
Boligafgift og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

OMKOSTNINGER
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, herunder betaling på indgåede rentesikringsaftaler.

Kursregulering af prioritetsgæld er indregnet direkte på egenkapitalen.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til anskaffelsesprisen føres direkte på egenkapitalen.

Ejendommen er valuarvurderet den 19. november 2019 jf. note 11.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt til reserveret til nedskrivning af ejendom. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld kursfastsættes til dagskurs ultimo året. Kursreguleringen overføres til "overført årets resultat".

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til dagsværdien. Kursværdien af aftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven 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.

ØVRIGE NOTER

De i note 19 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note		Realiseret 2022	Ej revideret Budget 2022	Realiseret 2021
	Indtægter			
	Boligafgift	2.423.587	2.423.588	2.423.587
1.	Lejeindtægter	61.620	53.020	52.370
2.	Øvrige indtægter	21.123	18.000	17.500
	Indtægter i alt	**2.506.330**	**2.494.608**	**2.493.457**
	Omkostninger			
3.	Ejendomsskat og forsikringer	179.712	179.400	176.203
4.	Forbrugsafgifter	108.826	106.200	92.698
5.	Renholdelse	32.183	42.300	40.972
6.	Vedligeholdelse, løbende	378.541	682.500	217.292
7.	Administrationsomkostninger	113.599	134.400	57.496
8.	Øvrige foreningsomkostninger	36.763	30.200	29.106
	Omkostninger i alt	**849.624**	**1.175.000**	**613.767**
	Resultat før finansielle poster	**1.656.706**	**1.319.608**	**1.879.690**
9.	Finansielle indtægter	0	0	0
10.	Finansielle omkostninger	- 940.892	- 780.000	- 768.028
	Finansielle poster, netto	**- 940.892**	**- 780.000**	**- 768.028**
	Årets resultat	**715.814**	**539.608**	**1.111.662**
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme"	140.000	0	117.385
	Anvendt vedligeholdelse ejendom	0	0	0
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af varmeanlæg	40.518	0	198.310
	Anvendt vedligeholdelse varmeanlæg	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	555.282	650.000	651.436
	Overført restandel af årets resultat	- 19.986	- 110.392	144.531
	Disponeret i alt	**715.814**	**539.608**	**1.111.662**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

HR REVISION
www.hrrevision.dk

Note		31/12 2022	31/12 2021
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
11.	Ejendommen, matr. nr. 3 GB, Borup Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2021 udgør kr. 45.000.000	62.000.000	62.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**62.000.000**	**62.000.000**
	Anlægsaktiver i alt	**62.000.000**	**62.000.000**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
12.	Andre tilgodehavender	0	52.842
	Tilgodehavender i alt	**0**	**52.842**
	LIKVIDE BEHOLDNINGER		
13.	Pengeinstitutter	3.835.602	4.034.189
	Likvide beholdninger i alt	**3.835.602**	**4.034.189**
	Omsætningsaktiver i alt	**3.835.602**	**4.087.031**
	AKTIVER I ALT	**65.835.602**	**66.087.031**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		31/12 2022	31/12 2021
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	12.131.625	12.131.625
	Opskrivningshenlæggelse	11.881.424	11.881.424
	Overført resultat m.v.	- 1.035.836	- 6.820.497
		22.977.213	17.192.552
	Andre reserver (jv. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.025.686	885.686
	Reserveret til vedligeholdelse af varmeanlæg	552.407	511.889
	Reserveret til nedskrivning af ejendom	2.000.000	2.000.000
	Reserveret til kursregulering af ejendom	7.054.529	1.993.036
	Andre reserver	10.632.622	5.390.611
	Egenkapital i alt	**33.609.835**	**22.583.163**
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
16.	Prioritetsgæld	32.192.578	43.007.871
14.	Øvrig gæld	33.189	495.997
15.	**Gældsforpligtelser i alt**	**32.225.767**	**43.503.868**
	PASSIVER I ALT	**65.835.602**	**66.087.031**

17. Eventualforpligtelser.
18. Beregning af andelsværdi.

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2022

HR REVISION
www.hrrevision.dk

	31/12 2022
Disponible beløb:	
Andre tilgodehavender	0
Likvide beholdninger	3.835.602
DISPONIBLE BELØB I ALT	**3.835.602**
Diverse gældsposter:	
Øvrig kortfristet gæld	- 33.189
DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT	**- 33.189**
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022	**3.802.413**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2022		3.591.034
Formuetilgang i årets løb:		
Netto låneoptagelse ved omprioritering	50.847	
Årets resultat efter afdrag	160.532	
Kontant overskud	211.379	211.379
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2022		**3.802.413**

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2022	31/12 2021
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	12.131.625	12.131.625
Andelsindskud i alt	**12.131.625**	**12.131.625**
Reserver for opskrivning af ejendom		
Reserver for opskrivning er ejendom primo	11.881.424	11.881.424
Årets opskrivning	0	0
Reserver for opskrivning af ejendom i alt	**11.881.424**	**11.881.424**
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	- 6.820.497	- 7.991.533
Kursregulering af realkreditlån	10.310.858	2.368.105
Reserveret til nedskrivning af ejendom	0	0
Reserveret til kursregulering	- 5.061.493	- 1.993.036
Betalte prioritetsafdrag	555.282	651.436
Rest af årets resultat	- 19.986	144.531
Overført resultat m.v. i alt	**- 1.035.836**	**- 6.820.497**
Egenkapital før andre reserver	**22.977.213**	**17.192.552**
Reserveret for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret primo	885.686	768.301
Reserveret til vedligeholdelse	140.000	117.385
Anvendt i året	0	0
Reserveret for vedligeholdelse af ejendom i alt	**1.025.686**	**885.686**
Reserveret for vedligeholdelse af varmeanlæg		
Reserveret primo	511.889	313.579
Reserveret til vedligeholdelse	40.518	198.310
Anvendt i året	0	0
Reserveret for vedligeholdelse af varmeanlæg i alt	**552.407**	**511.889**

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2022	31/12 2021
Reserveret til nedskrivning af ejendom		
Reserveret primo	2.000.000	2.000.000
Overført til reserveret til nedskrivning af ejendom	0	0
Reserveret til nedskrivning af ejendom i alt	**2.000.000**	**2.000.000**
Reserveret til kursregulering prioritetsgæld		
Reserveret primo	1.993.036	0
Reserveret til kursregulering	5.061.493	1.993.036
Reserveret til kursregulering prioritetsgæld i alt	**7.054.529**	**1.993.036**
Andre reserver i alt	**10.632.622**	**5.390.611**
Egenkapital i alt	**33.609.835**	**22.583.163**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

		Realiseret 2022	Ej revideret Budget 2022	Realiseret 2021
1.	**Lejeindtægter:**			
	Lejeindtægter, festsal og værelser	14.100	5.500	4.850
	Lejeindtægter, carporte og el	47.520	47.520	47.520
	Lejeindtægter i alt	**61.620**	**53.020**	**52.370**
2.	**Øvrige indtægter:**			
	Indtægter ladestander	1.473	0	0
	Gebyr salg af andele	8.000	8.000	8.000
	Gebyr venteliste	6.250	6.000	5.500
	Gebyr arbejdsdag	5.400	4.000	4.000
	Øvrige indtægter i alt	**21.123**	**18.000**	**17.500**
3.	**Ejendomsskat og forsikringer:**			
	Ejendomsskatter	130.443	132.000	130.443
	Forsikringer incl. selvrisiko	49.269	47.400	45.760
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	**179.712**	**179.400**	**176.203**
4.	**Forbrugsafgift:**			
	Vand, fælleshus	1.111	2.800	2.664
	Varme, fælleshus	12.452	10.000	9.200
	Renovation	49.071	57.000	53.981
	Telefon og internet	3.627	5.000	4.434
	Vedligeholdelse af vejbelysning	0	5.000	1.000
	Abonnement ladestander	1.238	0	0
	Elforbrug fællesarealer	41.327	26.400	21.419
	Forbrugsafgift i alt	**108.826**	**106.200**	**92.698**
5.	**Renholdelse:**			
	Snerydning og saltning	20.000	30.000	30.000
	Vinduespolering, fælleshus	2.228	2.300	2.160
	Rengøring, fælleshus	7.880	9.000	8.750
	Rengøringsartikler	2.075	1.000	62
	Renholdelse i alt	**32.183**	**42.300**	**40.972**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

		Realiseret 2022	Ej revideret Budget 2022	Realiseret 2021
6.	**Vedligeholdelse, løbende:**			
	Vedligeholdelse af bygninger	0	140.600	23.215
	Vedligeholdelse varmeanlæg	9.482	50.000	1.690
	Elartikler	1.200	3.000	2
	Maling	9.867	20.000	19.935
	Reparation efter indbrud	0	5.000	0
	Bygninger, håndværker	4.310	30.000	42.534
	Vedligeholdelse grønne områder	83.750	95.000	93.750
	Grønne områder- nyindkøb	5.702	10.000	1.536
	Veje og stier	179.200	178.000	0
	Småanskaffelser og inventar	17.377	8.000	7.334
	Arbejdsweekend og flaghejsning	6.934	10.000	6.798
	Vedligeholdelse fælleshus	0	50.000	0
	Skattefri godtgørelser for frivillig arbejdskraft	14.700	17.400	16.800
	Reparation af IT-kabler og tavler	39.942	55.000	1.414
	Serviceeftersyn opvaskemaskine	1.847	2.500	2.116
	Hjertestarter, service	3.706	7.000	0
	Diverse vedligeholdelse	524	1.000	170
	Vedligeholdelse, løbende i alt	**378.541**	**682.500**	**217.292**

Der er udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplan i 2022 for en 10-årig periode.

7.	**Administrationsomkostninger:**			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.707	30.000	18.897
	Kasserhonorar	24.937	25.000	0
	Konsulenthonorar/advokat	25.913	28.000	1.200
	Kursusudgifter	0	3.000	0
	Hjemmeside	5.319	6.000	5.309
	IT-omkostninger, blæk, papir m.v.	15.129	14.000	10.153
	Skattefri godtgørelser for frivillig arbejdskraft	2.450	2.400	2.400
	Gebyrer bank og PBS	13.221	13.000	12.061
	Kontorartikler	760	2.000	350
	Småanskaffelser, kontorinventar	0	1.000	0
	Gaver og blomster	4.163	10.000	7.126
	Administrationsomkostninger i alt	**113.599**	**134.400**	**57.496**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

		Realiseret 2022	Ej revideret Budget 2022	Realiseret 2021
8.	**Øvrige foreningsomkostninger:**			
	Møder, generalforsamling	12.752	16.000	15.601
	Fødselsdag	10.433	0	0
	Ansvarsforsikring	4.163	4.200	4.163
	Kørselsgodtgørelse	779	500	134
	ABF Kontingent	8.636	9.500	9.208
	Øvrige foreningsomkostninger i alt	**36.763**	**30.200**	**29.106**

Bestyrelsesansvarsforsikring dækker indtil kr. 15.000.000 i hele forsikringsperioden og indtil kr. 15.000.000 pr. sag.

9.	**Finansielle indtægter:**			
	Renteindtægter bank	0	0	0
	Finansielle indtægter i alt	**0**	**0**	**0**
10.	**Finansielle omkostninger:**			
	Låneomkostninger	76.561	0	0
	Renteudgifter bank	24.242	30.000	25.775
	Prioritetsrenter og bidrag	840.089	750.000	742.253
	Finansielle omkostninger i alt	**940.892**	**780.000**	**768.028**

HR REVISION
www.hrrevision.dk

		31/12 2022	31/12 2021
11.	**Ejendommen, matr. nr. 3 GB, Borup:**		
	Anskaffelsessum		
	Kostpris pr. 1. januar	50.118.576	50.118.576
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris pr. 31. december	**50.118.576**	**50.118.576**
	Opskrivning pr. 1. januar	0	0
	Årets opskrivning	11.881.424	11.881.424
	Tilbageført opskrivning	0	0
	Opskrivning pr. 31.december	**11.881.424**	**11.881.424**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31.december	**62.000.000**	**62.000.000**

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering med fradrag af hensættelse til nedsættelse af vurderingen. Offentlig ejendomsvurdering af 1/10 2021 udgør kr. 45.000.000.

Valuarvurderingen anvendes som grudlag for fastsættelse af andelsværdien

Andelsværdien som er vedtaget på generalforsamlingen i 2020, er fastsat på baggrund af følgende fastholdte vurdering

Foreningens ejendom blev den 19.11.2019 vurderet af Valuar Matthias Ohm Krøyer valuarfirmaet Valuarvurdering ApS og Valuar Jan Andersen valuarfirmaet Realmæglerne Charles Andersen.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 62.000.000

Vurderingen kan fastholdes indtil en ny vurdering anvendes til brug for beregning af andelsværdien.

HR REVISION
www.hrrevision.dk

		31/12 2022	31.12 2021
12.	**Andre tilgodehavender:**		
	Periodeafgrænsningsposter/forudbetalinger	0	52.842
	Andre tilgodehavender i alt	**0**	**52.842**
13.	**Likvide beholdninger:**		
	Nordea	677.551	1.093.151
	Vestjysk Bank	218.624	219.992
	Sydbank, erhvervskredit	2.194.157	1.712.495
	Sydbank, opsparingskonto	0	257.425
	Nykredit, erhvervskonto	745.270	751.126
	Likvide beholdninger i alt	**3.835.602**	**4.034.189**
14.	**Anden gæld:**		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	13.000	13.000
	Leverandører	20.189	22.961
	Depositum, salg af andele	0	460.036
	Anden gæld i alt	**33.189**	**495.997**

15. **Gældsforpligtelser:**
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 31.932.399 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af gæld til Realkredit Danmark.

.

16. Prioritetsgæld

	Restløbe-tid i år	Renter og bidrag m.v.	Nominel restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf 1. års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark, obligationslån opr. 23.460.000 Kurs 69,77 Rente 1,0	27	375.360	23.460.000	16.368.042	0	16.368.042
Realkredit Danmark kontant opr. 22.840.000 Indfriet Rente 1,1216	0	269.792	0	0	0	0
Realkredit Danmark kontant opr. 15.849.000 Kurs 94.71 Rente 4,4792	29	194.937	15.787.106	15.824.536	260.179	15.824.536
Saldo pr. 31. december		**840.089**	**39.247.106**	**32.192.578**	**260.179**	**32.192.578**

Der er tinglyst pant i foreningens ejendom med kr. 39.309.000.

HR REVISION
www.hrrevision.dk

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

			2022	2021
17.	**Eventualforpligtelser:**			
	Ingen ud over de i regnskabet oplyste.			
18.	**Beregning af andelsværdi:**			
	Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra B (valuarvurdering)			
	Beregning af andelskrone og værdi pr. andelskrone efter ABL § 5, stk. 2 litra a		**litra b**	**litra b**
	Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver		22.977.213	17.192.552
	Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra b (valuarvurdering)		62.000.000	62.000.000
	Bogført værdi		-62.000.000	- 62.000.000
	Forskel		0	0
	Bogført prioritetsgæld, kursværdi		32.192.578	43.007.871
	Prioritetsgæld efter ABL, kursværdi/restgæld		-32.192.578	- 43.007.871
	Forskel		0	0
	Reguleret egenkapital		**22.977.213**	**17.192.522**
	Indskudskapital (Andelsindskud)		**12.131.625**	**12.131.625**
	Andelskrone			
	Reguleret egenkapital / indskudskapital		**1,894**	**1,417**
	Værdi pr. andelskrone			
	Andelsindskud (87 m²)	277.312,50	525.229	392.952
	Andelsindskud (95 m²)	302.812,50	573.526	429.085
	Andelsindskud (108 m²)	344.250,00	652.009	487.807