

**ANDELSBOLIGFORENINGEN GUNILSHØJ
GUNILSHØJVEJ 179-221
VIRKLUND
8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT FOR 2022
(33. REGNSKABSÅR)**

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Gunilshøj

CVR-nr. 14 62 04 94

Beliggende

Gunilshøjvej 179-221

8600 Silkeborg

Matr. Nr.

7ec Virklund By, Them

Bestyrelse

Hanne Lerche Sørensen, formand

Jakob Nielsen, sekretær

Lars M. Svendsen, kasserer

Revision

Blicher Revision og Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søndergade 25

8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

dirigent

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Gunilshøj, Silkeborg.

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den / 2023

Hanne Lerche Sørensen
formand

Jakob Nielsen
sekretær og næstformand

Lars M. Svendsen
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gunilshøj Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gunilshøj, Silkeborg 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 andelsboligforeningens 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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. 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.

Silkeborg, den / 2023

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen
statsautoriseret revisor
mne33194

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gunilshøj for 2022 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse B og C, 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Beregning af andelsværdi opgøres med basis i ejendommens offentlige ejendomsværdi i stedet for tidligere med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum.

Praksisændringen har medført følgende konsekvens for årsregnskabet 2022:

Værdien pr. indskudt andelskrone er øget med kr. 0,3888

Praksisændringen har ikke medført ændringer i foreningens egenkapital primo, egenkapital ultimo, årets resultat eller sidste års resultat.

Sammenligningstillene og nøgleoplysningerne er tilpasset i forbindelse med praksisændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne 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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og afkast af værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og bankgæld.

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 likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksering af indekslån, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af 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 og 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 nutidsværdi 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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 reserve til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve 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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer, 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 2022

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
INDTÆGTER			
1 Boligafgifter	1.648.252	1.654.064	1.594.169
2 Andre indtægter	11.070	6.500	7.600
INDTÆGTER IALT	1.659.322	1.660.564	1.601.769
OMKOSTNINGER			
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	522.728	528.400	425.327
4 Håndværkerudgifter	207.785	470.000	291.059
5 Administrations- og foreningsomkostninger	210.523	165.200	149.323
OMKOSTNINGER IALT	941.036	1.163.600	865.709
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER			
	718.286	496.964	736.060
6 Finansielle indtægter	56.984	62.000	49.606
7 Finansielle omkostninger	-2.863.380	-478.500	-582.629
Finansielle poster netto	-2.806.396	-416.500	-533.023
ÅRETS RESULTAT	-2.088.110	80.464	203.037
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
8 Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	-2.242	488.730	354.329
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-207.785	-470.000	-291.059
Overført restandel af årets resultat	-1.878.083	61.734	139.767
DISPONERET IALT	-2.088.110	80.464	203.037
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat	-2.088.110	80.464	203.037
Indfrielse af renteswapaftale	1.586.641	0	0
Kursregulering værdipapirer	589.101	0	108.570
Kurstab og låneomkostninger	216.559	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-12.731	0	0
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	291.460	80.464	311.607

Balance pr. 31/12 2022**AKTIVER**

Note	31/12 2022	31/12 2021
ANLÆGSAKTIVER		
Ejendom, anskaffelsespris (beliggende Gunilshøjvej 179-219, Silkeborg. Ejendomsværdi pr. 1/10 2020 udgør kr. 20.000.000)	18.645.949	18.645.949
ANLÆGSAKTIVER IALT	18.645.949	18.645.949
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Restancer, andelshavere	6.135	6.070
9 Andre tilgodehavender	35.594	101.728
Tilgodehavender	41.729	107.798
10 Værdipapirer	1.965.855	3.081.032
Værdipapirer	1.965.855	3.081.032
11 Likvide beholdninger	243.171	174.065
OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.250.755	3.362.895
AKTIVER IALT	20.896.704	22.008.844

Balance pr. 31/12 2022**PASSIVER**

Note		31/12 2022	31/12 2021
EGENKAPITAL			
	Andelsindskud	3.712.800	3.712.800
	Overført resultat m.v.	5.542.533	6.853.616
		9.255.333	10.566.416
Andre reserver			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.875.116	2.652.141
	Andre reserver ialt	1.875.116	2.652.141
	EGENKAPITAL IALT	11.130.449	13.218.557
GÆLDSFORPLIGTELSE			
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
12	Prioritetsgæld	9.370.679	8.700.000
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	9.370.679	8.700.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
12	Prioritetsgæld	128.590	0
13	Øvrig gæld	266.986	90.287
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	395.576	90.287
	GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	9.766.255	8.790.287
	PASSIVER IALT	20.896.704	22.008.844
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2022

	31/12 2022	31/12 2021
Andelsindskud		
5 stk. à kr. 134.000	670.000	670.000
5 stk. à kr. 158.000	790.000	790.000
8 stk. à kr. 186.800	1.494.400	1.494.400
4 stk. à kr. 189.600	758.400	758.400
	3.712.800	3.712.800
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	6.853.616	6.713.849
Overført fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	567.000	0
Rest af årets resultat	-1.878.083	139.767
	5.542.533	6.853.616
Egenkapital før andre reserver	9.255.333	10.566.416
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	2.652.143	2.588.871
Overført til overført resultat m.v.	-567.000	0
Reserveret i året	-2.242	354.329
Anvendt i året	-207.785	-291.059
	1.875.116	2.652.141
EGENKAPITAL I ALT	11.130.449	13.218.557

Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
Husleje			
5 stk. à kr. 24.708 for 2022	123.540	123.540	123.540
5 stk. à kr. 29.844 for 2022	149.220	123.540	149.220
8 stk. à kr. 36.456 for 2022	291.648	291.648	291.648
4 stk. à kr. 37.428 for 2022	149.712	149.712	149.712
Husleje ialt	714.120	714.120	714.120
Bidrag til hensættelse til vedligeholdelse			
5 stk. à kr. 10.656 for 2022	53.280	53.280	53.280
5 stk. à kr. 12.876 for 2022	64.380	64.380	64.380
8 stk. à kr. 15.684 for 2022	125.472	125.472	125.472
4 stk. à kr. 16.128 for 2022	64.512	64.512	64.512
Bidrag til hensættelse til vedligeholdelse ialt	307.644	307.644	307.644
Fællesudgifter			
22 stk. à kr. 1.825 i 12 måneder	481.800	481.800	435.600
Fællesudgifter ialt	481.800	481.800	435.600
Kabel-TV			
Fuld pakke	36.685	39.785	39.785
Mellem pakke	14.880	8.500	8.500
Lille pakke	28.665	33.075	28.215
Kabel-TV ialt	79.230	81.360	76.500
Vandafgift			
Indbetalt aconto	68.550	69.140	69.720
Tilbagebetaling ifølge vandregnskab	-3.092	0	-9.415
Vandafgift ialt	65.458	69.140	60.305
BOLIGAFGIFTER IALT	1.648.252	1.654.064	1.594.169
<u>NOTE 2 ANDRE INDTÆGTER</u>			
Gebyr ventelisten, adkomst, arbejdsdage mv.	2.570	1.000	1.100
Gebyr for salg af andele	8.500	5.500	6.500
ANDRE INDTÆGTER IALT	11.070	6.500	7.600

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<u>NOTE 3 EJENDOMS- OG FORBRUGSUDGIFTER</u>			
Ejendomsskatter	245.933	246.000	169.715
Kloakbidrag	34.065	36.000	29.486
Renovation	50.832	49.000	39.365
Forsikringer	27.829	29.000	26.933
Elforbrug	6.537	6.000	3.527
Vandafgift	31.393	33.000	32.061
Kabel-TV	78.831	81.300	75.417
Græsslåning	17.394	17.500	16.755
Snerydning	13.576	18.500	20.357
Renholdelse	7.652	7.500	7.077
Øvrige fællesudgifter	8.686	4.600	4.634
EJENDOMS- OG FORBRUGSUDGIFTER IALT	522.728	528.400	425.327

NOTE 4 HÅNDVÆRKERUDGIFTER

Vedligeholdelse, maler	1.221	10.000	109.375
Vedligeholdelse, løbende, tømrer	107.830	175.000	113.595
Vedligeholdelse, murer	6.087	35.000	7.537
Vedligeholdelse, blikkenslager/VVS	11.511	100.000	6.306
Vedligeholdelse, el-installatør	4.268	5.000	2.422
Vedligeholdelse, gasfyr	70.430	85.000	44.317
Fællesarealer	6.438	35.000	7.507
Udskiftning inventar	0	15.000	0
Anden vedligeholdelse	0	10.000	0
HÅNDVÆRKERUDGIFTER IALT	207.785	470.000	291.059

NOTE 5 ADMINISTRATIONS- OG FORENINGSOMKOSTNINGER

Bestyrelseshonorar	86.000	86.000	84.000
Revision (incl. regnskabsmæssig assistance)	28.687	25.000	22.125
Rådgivningsmæssig assistance	42.875	0	0
Kontorartikler, kopier, porto	150	1.100	104
Bankgebyrer	7.945	7.000	5.323
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.728	2.000	2.510
Mindre nyanskaffelser	0	2.000	0
Mødeudgifter incl. kørsel mv.	10.885	11.500	9.308
Webhotel, telefon mv.	2.700	1.600	1.500
Gaver og blomster	5.061	4.000	2.292
Kontingenter	20.284	21.000	20.152
Andet	4.208	4.000	2.009
ADMINISTRATIONS- OG FORENINGS- OMKOSTNINGER IALT	210.523	165.200	149.323

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<u>NOTE 6 FINANSIELLE INDTÆGTER</u>			
Renter, obligationer	44.926	50.000	39.577
Nykredit, erhvervskroner	13.172	13.000	10.785
Kurtage, køb værdipapirer	-697	-1.000	-756
Handelsrenter	-417	0	0
FINANSIELLE INDTÆGTER IALT	56.984	62.000	49.606

NOTE 7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Prioritetsrenter incl. swap	467.296	475.000	470.747
Indfrielse af renteswapaftale	1.586.641	0	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	216.559	0	0
Nykredit erhvervskonto	38	0	0
Danske Bank erhvervskonto	3.674	3.000	3.312
Andre renter	71	0	0
Kursregulering obligationer	589.101	0	108.570
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	2.863.380	478.500	582.629

NOTE 8 OVERFØRT TIL RESERVE, VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN

Overført ifølge budget	307.644	307.644	307.644
Pristalsregulering	204.215	106.085	80.255
Engangsoverførsel	75.000	75.000	75.000
Kursregulering obligationer	-589.101	0	-108.570
OVERFØRT TIL RESERVE, VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN IALT	-2.242	488.729	354.329

	2022	2021
<u>NOTE 9 ANDRE TILGODEHAVENDER</u>		
Udtrukne obligationer	5.928	68.508
Tilgodehavende renter	4.861	8.220
Forudbetalt kabel TV	21.120	20.236
Forudbetalt leje af fælleshus	0	500
Tilgodehavende vandafgift og vandafledning	2.251	4.264
Tilgodehavende erhvervskroner	1.434	0
ANDRE TILGODEHAVENDER IALT	35.594	101.728

	2022	2021
<u>NOTE 10 VÆRDIPAPIRER</u>		
Obligationer		
16.111 stk. Danske Invest "Fonde"	1.163.878	1.426.726
4 % Nykredit 2041	1.661	2.160
3½ % Nykredit DA 2044	12.963	18.348
3½ % Nykredit D 2044	14.498	19.107
2 % Nykredit 2024	319	1.685
3 % Nordea 2044	4.981	6.425
3½ % Nykredit DA 2047	1.752	2.369
3 % Nykredit DA 2047	8.599	11.401
2 % Nykredit DA 2037	31.560	41.209
3 % Realkredit 2034	9.795	12.744
3 % BRFkredit 2044	4.770	5.974
2 % Nykredit DA 2047	129.294	169.864
2½ % Nykredit 2050	0	11.231
2½ % Nykredit DA 2047	23.440	30.351
2½ % RealkreditDK 2047	8.563	11.017
1½ % Realkredit Danmark 2050	0	57.436
2 % Realkredit Danmark 2050	98.750	131.873
1,5 % BRFkredit 2050	68.862	90.165
1,5 % Nordea Kredit 2050	89.432	118.063
2 % RealkreditDK 2050	96.891	128.002
2 % Nykredit 2050	77.090	103.054
1,5 % RealkreditDK 2050	0	147.938
2 % Nykredit DA 2050	0	383.332
2 % Nykredit 2053	118.757	150.558
VÆRDIPAPIRER IALT	1.965.855	3.081.032

NOTE 11 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank, erhvervskonto	173.825	163.687
Nykredit, erhvervskonto	66.611	7.632
Nykredit, andelsboligkredit	2.515	2.526
Nykredit, IndlånPlus	220	220

ANDRE TILGODEHAVENDER IALT	243.171	174.065
-----------------------------------	----------------	----------------

NOTE 12 PRIORITETSGÆLD

Nykredit (30 årig afdragsfrit med variabel rente og udløb i 2044)	0	8.700.000
Nykredit (30 årig afdragsfrit med fast rente, 5%)	3.248.000	0
Nykredit (30 årig F3 tilpasningslån med afdrag)	6.251.269	0
Kort del af gæld (under 1 år)	-128.590	

PRIORITETSGÆLD IALT	9.370.679	8.700.000
Restgæld efter 5 år, afrundet	8.812.000	8.700.000

2022 2021

NOTE 13 ØVRIG GÆLD

Skyldig bestyrelsesshonorar	38.173	37.718
Skyldig snerydning	9.999	5.537
Skyldig renovation	1.896	0
Refusion af vandafgift til andelshavere	2.893	9.415
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000
Skyldig el	723	348
Mellemregning salg af andele	1.100	1.000
Skyldig håndværkerudgift	131.913	11.267
Skyldig prioritetsydelse	55.289	0
ØVRIG GÆLD IALT	266.986	90.287

NOTE 14 EVENTUALFORPLIGTELSE, SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.

Garantier (§ 21)

Foreningen har i medfør af vedtægternes § 21 ingen udestående garanti pr. 31/12 2022.

Medlemmernes hæftelse, jvf. vedtægternes § 5

Stk. 1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jvf. dog stk. 2.

Stk. 2

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, uanset stk. 1, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Andelshaverne hæfter, uanset stk. 1, personligt og solidarisk for lån, optaget før den 23/4 1994, såfremt kreditorer har taget forbehold herom.

Stk. 3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en af bestyrelsen godkendt ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Pantsætninger

Foreningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 9.512.000, den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 18.645.949, og restgælden er kr. 9.499.269.

Øvrige forhold

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport, men der foretages årligt indvendigt og udvendigt driftssyn, og der er vedtaget en henlæggelses- og vedligeholdelsesplan senest for perioden 2017 - 2050.

Der er gennemført officielt energisyn i 2015. Ejendommen har klasse C, og der er ikke påpeget tiltag, der kan foretages i forhold til energibesparelser, som kan tjenes hjem.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på kr. 2.000.000.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav er kr. 12.409.354.

NOTE 15 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelsindskuddenes værdi fra generalforsamlingens afholdelse (jvf. vedtægterne) fastsættes i overensstemmelse med nedenstående opgørelse. Bestyrelsen foreslår, at andelsindskuddet fortsat opgøres med basis i ejendommens offentlige ejendomsværdi i stedet for tidligere (perioden 2010 - 2022) med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum. Opgørelse efter denne metode er vist som en alternativ værdiansættelse.

Foreningens egenkapital før andre reserver		9.255.333
--	--	-----------

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven

Merværdi

Ejendom, jvf. ejendomsværdi 1/10 2020	20.000.000	
Bogført værdi, jvf. årsregnskab	-18.645.949	1.354.051

Mindreværdi

Kreditforeningslån, restgæld jvf. årsregnskab	9.499.269	
Kreditforeningslån, kontant restgæld	-9.409.903	89.366

Reguleret egenkapital		10.698.750
------------------------------	--	-------------------

Reguleret egenkapital	<u>10.698.750</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.712.800	2,8816

Seneste andelsværdi vedtaget af bestyrelsen 25/11 2022		2,8952
--	--	--------

	Oprindeligt indskud	Ny værdi- ansættelse fra general- forsamlingen i 2023	Værdi- ansættelse fra bestyrelsens beslutning i 2022
72m ²	134.000	386.132	387.954
87m ²	158.000	455.290	457.439
106m ²	186.800	538.280	540.820
109m ²	189.600	546.349	548.926

ALTERNATIV BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Såfremt der ved beregningen af andelsindskuddenes værdi fortsættes med principper (gældende fra 2010 - 2022) med udgangspunkt i ejendommens oprindelige anskaffelsessum, kan værdien fastsættes i overensstemmelse med nedenstående opgørelse.

Foreningens egenkapital før andre reserver		9.255.333
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven</i>		
Merværdier		0
Mindreværdier		0
Reguleret egenkapital		9.255.333
Reguleret egenkapital	<u>9.255.333</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.712.800	2,4928
Andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen i 2022		2,8459

	Oprindeligt indskud	Alternativ værdiansættelse fra general- forsamlingen i 2023	Værdi- ansættelse fra general- forsamlingen i 2022
72m ²	134.000	334.038	381.356
87m ²	158.000	393.865	449.659
106m ²	186.800	465.658	531.622
109m ²	189.600	472.638	539.591

NOTE 16 NØGLEOPLYSNINGER

		Antal	BBR areal, m²
B1	Andelsboliger	22	2.128
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	Ialt	22	2.128

- C1 Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingstallet: Det oprindelige indskud.
- C2 Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingstallet: Andet.
- C3 Beskrivelse af fordelingsnøgle for boligafgiften:
 Jvf. vedtægterne fordeles den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til rente, bidrag samt afdrag på lån, henlæggelser til senere vedligeholdelse og nyanskaffelser og forrentning af hensættelseskontoen i samme forhold som andelenes andel af foreningens samlede areal, hvor:
- | | |
|------------------------|------------------|
| Type 72 m2 svarer til | 3,46 % pr. andel |
| Type 87 m2 svarer til | 4,18 % pr. andel |
| Type 106 m2 svarer til | 5,10 % pr. andel |
| Type 109 m2 svarer til | 5,24 % pr. andel |
- Den del af boligafgiften, der modsvarer vand, vandaflledning og kabel TV fordeles i forhold til den enkelte andelshavers forbrug.
- Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførselsår	1990

		Ja/Nej
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen	Nej

- F1 Ved beregning af andelsværdien benyttes den offentlige ejendomsvurdering.

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.000.000	9.398
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.875.116	881

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

		Ja/Nej
G1	Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	Ja
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3	Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år.
H1	Boligafgift	707
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år)	-173	95	-981

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	5.028
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver	3.532
K3	Teknisk andelsværdi	8.560

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ²	148	137	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ²	307	0	0
M3	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ²	455	137	98

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	48

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	6