



Andelsboligforeningen Lokesvej

C/O Inger Lise Nielsen Røllikevej 15, 8653 Them

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den *20.02.2023*

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lokesvej
C/O Inger Lise Nielsen Røllikevej 15
8653 Them

CVR-nr.: 30 62 18 67
Etableret: 1. juli 2001
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.736.250
Andelshavere: 10

Ejendommen

Matrikelnr: 8 FB, THEM BY

Bestyrelse

Else Goldmann, formand
Inger Lise Nielsen, kasserer
Aage Sarto, sekretær
Jonna L. Ranum, bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nykredit Erhverv, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Lokesvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

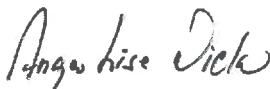
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 27. januar 2023

Bestyrelsen



Else Goldmann
formand

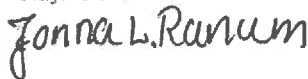


Inger Lise Nielsen
kasserer



Aage Sarto
sekretær

Jonna L. Ranum
bestyrelsesmedlem



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lokesvej

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lokesvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 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 andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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."

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Lokesvej har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 2. februar 2023

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted
Registreret revisor
mnr.34266

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 8FB, Them By, beliggende Lokesvej 1-5 og Røllikevej 7-19, 8653 Them.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelsessum, der henvises til note 3.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 217.339, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 9.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser 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.

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 de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar 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 eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld).

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank..

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 7, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8. 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2023 (ej revideret)	2021
Indtægter, andelshavere	650.900	660.900	630.900
Øvrige indtægter	0	0	4.000
Indtægter i alt	650.900	660.900	634.900
Ejendomsskat og bygningsforsikring	-68.713	-72.250	-54.220
Forbrugsafgifter	-29.759	-27.450	-25.205
Vedligeholdelse, løbende	-11.284	-30.000	-874
1 Administrationsomkostninger	-23.073	-20.800	-24.166
Omkostninger i alt	-132.829	-150.500	-104.465
Resultat før finansielle poster	518.071	510.400	530.435
2 Finansielle omkostninger	-300.732	-300.000	-304.450
Finansielle poster netto	-300.732	-300.000	-304.450
Årets resultat	217.339	210.400	225.985
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	30.000	30.000	30.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse af fyr	36.000	36.000	36.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	16.685	-37.300	27.811
Disponeret i alt	82.685	28.700	93.811
Årets resultat	217.339	210.400	225.985
Betalte prioritetsafdrag	-134.654	-134.700	-132.174
Likviditetsresultat i alt	82.685	75.700	93.811

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Ejendom	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>660</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>660</u>
	Likvide beholdninger	<u>385.161</u>	<u>303.989</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>385.161</u>	<u>304.649</u>
	Aktiver i alt	<u>11.203.353</u>	<u>11.122.841</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Andelsindskud	2.736.250	2.736.250
Overført resultat m.v.	1.279.824	408.086
Egenkapital før andre reserver	<u>4.016.074</u>	<u>3.144.336</u>
Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.	170.633	140.633
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse af fyr	149.700	113.700
Andre reserver	<u>320.333</u>	<u>254.333</u>
Egenkapital i alt	<u>4.336.407</u>	<u>3.398.669</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.712.441</u>	<u>7.567.841</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.712.441</u>	<u>7.567.841</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	135.000	134.654
Gæld til pengeinstitutter	0	47
Gæld til lejere	5.650	5.400
5 Anden gæld	<u>13.855</u>	<u>16.230</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>154.505</u>	<u>156.331</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.866.946</u>	<u>7.724.172</u>
Passiver i alt	<u>11.203.353</u>	<u>11.122.841</u>
6 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
7 Nøgleoplysninger		
8 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	2.736.250	2.736.250
	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.321.154	1.161.170
Markedsværdi, rentecap, primo	-913.069	-1.208.605
Årets regulering, rentecap	720.400	295.536
Årets afdrag på gæld	134.654	132.174
Restandel af årets resultat	16.685	27.811
	<u>1.279.824</u>	<u>408.086</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.016.074</u>	<u>3.144.336</u>
Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.		
Reserve primo	140.633	175.008
Overført fra overført resultat	0	-64.375
Reserveret i året	30.000	30.000
	<u>170.633</u>	<u>140.633</u>
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse af fyr		
Reserve primo	113.700	77.700
Reserveret i året	36.000	36.000
	<u>149.700</u>	<u>113.700</u>
Andre reserver i alt	<u>320.333</u>	<u>254.333</u>
Egenkapital i alt	<u>4.336.407</u>	<u>3.398.669</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Administrationsomkostninger		
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	14.330	16.770
Kontorartikler	4.778	3.041
Kontingenter	2.220	2.160
Hjemmeside m.v.	60	50
Aktiviteter for andelshavere	1.685	2.145
	<u>23.073</u>	<u>24.166</u>
2. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	116.105	107.291
Betaling vedrørende renteforsikring	184.627	197.159
	<u>300.732</u>	<u>304.450</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Ejendom
		<u>10.818.192</u>
Kostpris 1. januar		<u>10.818.192</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>10.818.192</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>10.818.192</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022		<u>10.200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, 4.201.000 - Variabel rente uden afdrag	4.201.000	4.201.000
Nykredit, 3.032.000 - Kontantlån med afdrag	2.453.772	2.588.426
Markedsværdiopgørelse, finansielle aftaler	192.669	913.069
Pantebrevsrestgæld	<u>6.847.441</u>	<u>7.702.495</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>6.847.441</u>	<u>7.702.495</u>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen		
Kort del af gæld (under 1 år)	135.000	134.654
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>6.712.441</u>	<u>7.567.841</u>
	<u>6.847.441</u>	<u>7.702.495</u>
5. Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	12.502	10.000
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto	1.129	6.086
Skyldig Norlys Energi	<u>224</u>	<u>144</u>
	<u>13.855</u>	<u>16.230</u>

6. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.655 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 10.818 t.kr.

Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Finansielle kontrakter m.v.:

Det kan oplyses, at værdien af foreningens renteforsikringsaftale pr. 31. december 2022 er negativ med kr. 192.669. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb den 31. december 2026.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af renteforsikringen ændres løbende.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020.

Noter

7. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	950	950	10	950
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	950	950	10	950

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

7. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.818.192	11.388	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	320.333	337	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	57.725 * 12 /	950	729
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	950	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	950	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	216	238	229

Noter

7. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	4.430	
K2	+(Gæld - omsætningsaktiver)	6.823	
K3	Teknisk andelsværdi	11.253	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2020	År 2021	År 2022
Felt nr.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	1	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	29	1	12

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2020	År 2021	År 2022
Felt nr.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	137	139	142

Noter

8. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.016.074
Renteforsikring, dagsværdi	192.669
	<u>4.208.743</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>2.736.250</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,5381</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. marts 2022)	<u>1,48</u>
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5	279.750	1.398.750	430.295	2.151.477
5	267.500	1.337.500	411.453	2.057.266
10	547.250	2.736.250	841.748	4.208.743