

MØLLER & MADSEN

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Andelsboligforeningen Borreparken
Borreparken
4270 Høng**

CVR-nummer: 30 86 60 02

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022**

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 26 / 9 2023

dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten 2022	16

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Borreparken Borreparken 4270 Høng
	CVR-nr: 30 86 60 02
Bestyrelse	Rikke Fog Nielsen, formand Dorte Fog Ravn Jan Hansen Birgith Stenderup Ulla Borup Andersen
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Amagerbrogade 60 2300 København S
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Borreparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 6. februar 2023

Bestyrelse



Rikke Fog Nielsen
Formand




Dorte Fog Ravn



Jan Hansen

Birgith Stenderup



Ulla Borup Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Borreparken.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Borreparken for perioden 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 revisoreres 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

Foreningen 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, 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 foreningen, 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. 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 foreningens 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 foreningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Slagelse, den 6. februar 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Slagelse, den 6. februar 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Borreparken 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra handel med andele, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således 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 m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af indeståender i pengeinstitut og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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, indeksregulering af indexlån, 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 balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og 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). Endvidere indeholder posten ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede 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.

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 renteswapaftalens 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 renteswapaftalens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer 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 vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet. Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Boligafgift fra andelshavere	1.478.101	1.478.100	1.478.101
Gebyrer ved handel	5.000	0	5.500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Indtægter i alt	1.483.101	1.478.100	1.483.601
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-50.398	-52.000	-49.662
Elforbrug	-3.745	-3.000	-3.195
2 Vedligeholdelse, løbende	-219.701	-80.000	-48.867
3 Administrationsomkostninger	-18.513	-18.300	-16.270
4 Øvrige foreningsomkostninger	-9.869	-8.500	-6.487
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Omkostninger i alt	-302.226	-161.800	-124.481
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.180.875	1.316.300	1.359.120
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nykredit Bank	1	0	0
5 Finansielle omkostninger	-1.313.702	-1.309.500	-1.321.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansiering i alt	-1.313.701	-1.309.500	-1.321.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	-132.826	6.800	38.120
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering:			
Anvendelse af hensættelser	-162.000	-162.000	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	29.174	168.800	38.120
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultatdisponering i alt	-132.826	6.800	38.120
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	-132.826	6.800	38.120
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Likviditetsresultat i alt	-132.826	6.800	38.120
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
Ejendommen matr.nr. 4 as, Høng by, Finderup (Ejendomsvurdering 1/10 2021 kr. 38.500.000)	28.330.200	28.330.200
	<u>28.330.200</u>	<u>28.330.200</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	28.330.200	28.330.200
	<u>28.330.200</u>	<u>28.330.200</u>
Anlægsaktiver	28.330.200	28.330.200
	<u>28.330.200</u>	<u>28.330.200</u>
Periodiserede omkostninger	2.817	1.290
	<u>2.817</u>	<u>1.290</u>
Tilgodehavender i alt	2.817	1.290
	<u>2.817</u>	<u>1.290</u>
Likvide beholdninger	657.035	798.838
	<u>657.035</u>	<u>798.838</u>
Omsætningsaktiver	659.852	800.128
	<u>659.852</u>	<u>800.128</u>
AKTIVER	28.990.052	29.130.328
	<u>28.990.052</u>	<u>29.130.328</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud	5.666.200	5.666.200
Overført resultat m.v.	-6.189.895	-17.845.495
	<u>-523.695</u>	<u>-12.179.295</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	344.606	506.606
	<u>344.606</u>	<u>506.606</u>
Andre reserver i alt	344.606	506.606
Egenkapital	-179.089	-11.672.689
6 Prioritetsgæld	22.684.000	22.684.000
7 Renteswap	6.064.541	16.994.067
Kreditinstitutter	0	0
	<u>28.748.541</u>	<u>39.678.067</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.748.541	39.678.067
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	385.050	1.081.950
Revisorhonorar	16.200	15.750
Andre skyldige omkostninger	4.208	2.438
Mellemregning andelshavere	0	10.000
Forudbetalt boligafgift	15.142	14.812
	<u>420.600</u>	<u>1.124.950</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	420.600	1.124.950
Gældsforpligtelser	29.169.141	40.803.017
PASSIVER	28.990.052	29.130.328
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Beregning af andelsværdi		
10 Fastfrysning af ejendomsværdien		
11 Nøgleoplysninger		

...OPGØRELSE

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
<i>Andelsindskud</i>		
Saldo primo	5.666.200	5.666.200
	<hr/>	<hr/>
Andelsindskud	5.666.200	5.666.200
	<hr/>	<hr/>
<i>Overført resultat m.v.</i>		
Overført overskud eller tab, primo	-17.845.495	-22.006.781
Ændring dagsværdi rentesikring	11.626.426	4.123.167
Rest årets resultat	29.174	38.119
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat m.v.	-6.189.895	-17.845.495
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital før andre reserver	-523.695	-12.179.295
	<hr/>	<hr/>
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</i>		
Saldo primo	506.606	506.606
Årets afgang	-162.000	0
	<hr/>	<hr/>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	344.606	506.606
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	-179.089	-11.672.689
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	27.333	33.000	27.333
Forsikringer	17.810	19.000	17.324
Rottebekæmpelse	5.255	0	5.005
	<u>50.398</u>	<u>52.000</u>	<u>49.662</u>
2 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	182.577	70.000	36.152
Anden reparation og vedligeholdelse	27.863	0	3.171
Vedligeholdelse grønne områder inkl. snerydning	9.261	10.000	9.544
	<u>219.701</u>	<u>80.000</u>	<u>48.867</u>
3 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	0	0	160
IT-udgifter	1.500	1.500	0
Gaver og blomster	404	500	439
Porto og gebyrer	284	300	21
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.325	16.000	15.650
	<u>18.513</u>	<u>18.300</u>	<u>16.270</u>
4 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	1.704	0	1.356
Mødeudgifter	1.591	3.500	0
Havedag	1.335	0	0
Kontingent ABF	5.239	5.000	5.131
	<u>9.869</u>	<u>8.500</u>	<u>6.487</u>

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	27.333	33.000	27.333
Forsikringer	17.810	19.000	17.324
Rottebekæmpelse	5.255	0	5.005
	<u>50.398</u>	<u>52.000</u>	<u>49.662</u>
2 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse bygninger	182.577	70.000	36.152
Anden reparation og vedligeholdelse	27.863	0	3.171
Vedligeholdelse grønne områder inkl. snerydning	9.261	10.000	9.544
	<u>219.701</u>	<u>80.000</u>	<u>48.867</u>
3 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	0	0	160
IT-udgifter	1.500	1.500	0
Gaver og blomster	404	500	439
Porto og gebyrer	284	300	21
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.325	16.000	15.650
	<u>18.513</u>	<u>18.300</u>	<u>16.270</u>
4 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	1.704	0	1.356
Mødeudgifter	1.591	3.500	0
Havedag	1.335	0	0
Kontingent ABF	5.239	5.000	5.131
	<u>9.869</u>	<u>8.500</u>	<u>6.487</u>

NOTER

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
5 Finansielle omkostninger			
Renteudgift renteswap	1.160.246	1.225.000	1.227.913
Renteudgift bank	3.424	0	3.622
Renteudgift kreditforening	150.032	84.500	89.465
	<u>1.313.702</u>	<u>1.309.500</u>	<u>1.321.000</u>

	2022	2021
6 Prioritetsgæld		
Nykredit Obligationslån	<u>22.684.000</u>	<u>22.684.000</u>
	<u>22.684.000</u>	<u>22.684.000</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>22.684.000</u>	<u>22.684.000</u>
	<u>22.684.000</u>	<u>22.684.000</u>

Restgæld efter 5 år	<u>22.208.316</u>	<u>22.684.000</u>
----------------------------	-------------------	-------------------

Informationer om indregnede lån:

Nykredit Obligationslån. Hovedstol kr. 22.684.000. Variabel rente, CIBOR 6, konverterbart. Renten for 2. halvår 2022 = 0,48% p.a. Restløbetid 15 år. Afdragsfrihed frem til 2027.

NOTER

	2022	2021
7 Renteswap		
Nykredit renteswap	6.449.591	18.076.017
Kortfristet andel af langfristet gæld	-385.050	-1.081.950
	<u>6.064.541</u>	<u>16.994.067</u>
Specifikation af renteswap i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år, lineært fordelt)	385.050	1.081.950
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.064.541	16.994.067
	<u>6.449.591</u>	<u>18.076.017</u>
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	<u>4.524.341</u>	<u>12.666.267</u>

Information om renteswap:

Der er indgået aftale om rentesikring (renteswap) til afdækning af renterisiko på obligationslån med variabel rente.

Aftalen indebærer en renteombytning til fast rente, som i 2022 var på 5,30%. Renten kan maksimalt stige til 5,85% p.a. Sikret CIBOR 6 lån er oprindeligt på nom. kr. 22.684.000. Aftalen udløber 30/9 2039.

NOTER

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 22.684.000 og med restgæld kr. 22.684.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 28.330.200.

Der er tinglyst ejerpantebrev kr. 500.000 med pant i ovennævnte ejendom. Foreningen har ikke afgivet underpant i ejerpantebrevet.

Foreningen har en fastrenteaftale (renteswap) med Nykredit, der løber indtil 30. september 2039. Markedsværdien af aftalen er pr. 31/12 2022 negativ med kr. 6.449.591.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for forenings forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholde er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner

Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 22.684.000 og med restgæld kr. 22.684.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 28.330.200.

Der er tinglyst ejerpantebrev kr. 500.000 med pant i ovennævnte ejendom. Foreningen har ikke afgivet underpant i ejerpantebrevet.

Foreningen har en fastrenteaftale (renteswap) med Nykredit, der løber indtil 30. september 2039. Markedsværdien af aftalen er pr. 31/12 2022 negativ med kr. 6.449.591.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for forenings forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholde er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner

Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

9 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Egenkapital 31/12 før reserver	-523.695
Markedsværdi af renteswap	6.449.591
	<hr/>
Beregning efter litra a, anskaffelsessum	5.925.896
	<hr/> <hr/>

Værdi pr. indskudt andelskrone	1,05
	<hr/> <hr/>

Seneste værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling den 20/4 2022	1,04
	<hr/> <hr/>

	Andels- kapital pr. andel	Anskaffel- sessum Litra a pr. andel
Fordeling på andele		
2 andele type E (84 m ²)	262.000	274.008
7 andele type A (95 m ²)	296.400	309.985
5 andele type B (108 m ²)	337.000	352.446
4 andele type BS (108 m ²)	345.600	361.440

10 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.

NOTER

11 Nøgletalsoplysninger

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31/12 2022
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2022
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2022
Seneste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2022

B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	1.800
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	18	1.800

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Boligtype E 4,391% Boligtype A 5,292% Boligtype B 5,968% Boligtype BS 6,081% Renovation opkræves særskilt efter forbrug.			

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2006
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

11 Nøgletalsoplysninger, fortsat

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.330.200	15.739
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		334.606	186
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,18%

G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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 en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed	
H	Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift 821
H2	Erhvervslejeindtægter
H3	Boliglejeindtægter

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-2	21	-74

NOTER

11 Nøgletalsoplysninger, fortsat

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat	
K	Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi 3.292
K2	Gæld - omsætningsaktiver 15.838
K3	Teknisk andelsværdi 19.130
	Forklaring på udregning Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

M		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse løbende	48	27	122
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	27	122
	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)	-2,96%
	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)

R		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0