



**Revisionscentret**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 37  
6270 Tønder

**T** 7472 3636

**E** toender@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Andelsboligforeningen Nørregade 63  
Nørregade 63 A-D  
6270 Tønder

Årsrapport for 2022

(29. regnskabsår)

CVR.nr. 32 59 23 84

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 11 / 4 2023

Dirigent

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Sønderborg  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

|                                            | Side  |
|--------------------------------------------|-------|
| Foreningsoplysninger                       | 2-3   |
| Ledelsepåtegning                           | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5-8   |
| Ledelsesberetning                          | 9     |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 10-13 |
| Resultatopgørelse                          | 14-15 |
| Balance                                    | 16-17 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 18    |
| Noter                                      | 19-25 |

## **Foreningsoplysninger**

**Forening:** Andelsboligforeningen Nørregade 63  
12 private andelsboliger  
Stiftet i 1994  
Cvr.nr. 32 59 23 84

**Bestyrelse:** Formand Helle B. Sørensen  
Nørregade 63 A, 1.  
6270 Tønder  
Tlf. 20 48 47 84

Næstformand Irene Larsen  
Nørregade 63 A, st.  
6270 Tønder  
Tlf. 24 93 43 59

Kasserer Hans N. Trip  
Nørregade 63 B, 1.  
6270 Tønder  
Tlf. 29 85 72 04

Povl Lund  
Nørregade 63 C, st.  
6270 Tønder  
Tlf. 60 73 05 20

**Revision:** Revisionscentret Tønder/Skærbæk A/S  
Ribelandevej 37  
6270 Tønder  
Tlf. 74 72 36 36

**Pengeinstitut:** Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
Tlf. 33 42 18 00

**Forsikring:** Sønderjysk Forsikring G/S  
Ulkebøldam 1  
6400 Sønderborg  
Tlf. 74 42 75 00 - police nr. 1263385

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret  
1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Nørregade 63.

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

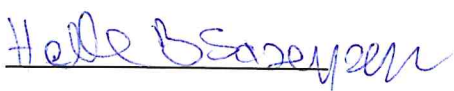
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver,  
passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for  
regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

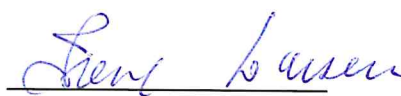
Tønder, den 20/3 2023

### Bestyrelsen:



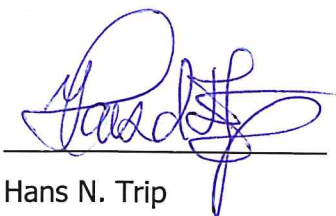
Helle B. Sørensen

Formand



Irene Larsen

Næstformand



Hans N. Trip

Kasserer



Povl Lund

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nørregade 63

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørregade 63 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i regnskabet, som indeholder oplysninger omkring foreningens renteswap. Renteswappen er pr. 31.12.2022 negativ med tkr. 942. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 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.

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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tønder, den 20/3 2023

**Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab

cvr.nr. 26 81 23 72



Helen Lisby  
Registreret revisor

mne5657

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Andelsboligforenings væsentligste aktiviteter er at drive andelsboligforening med i alt 12 andelsboliger.

## **Udvikling i aktivitet og økonomiske forhold**

Andelsboligforeningen har i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 haft et resultat på kr. 54.148.

Andelsboligforenings egenkapital udgør herefter pr. 31. december 2022, kr. 398.194.

## **Boligafgift for det kommende år**

Bestyrelsen foreslår at den samlede boligafgift i 2023 fordeles således:

|                                     | Boligafgift<br>1/1 - 31/12 2023 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Leje                                | 4.475                           |
| Varme (a-conto)                     | 825                             |
| Kabel TV                            | 250                             |
| Vand (a-conto)                      | 250                             |
| I alt boligafgift ekskl. garageleje | 5.800                           |
| Lejeindtægt garage (2 boliger)      | 100                             |

## **Andelenes værdiansættelse**

De enkelte andeles værdi ved fordeling af andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2022 vises i note 8 på side 24-25.

De i note 8 beregnede værdier er ikke udtryk for den reelle handelsværdi.

Disse kan afvige væsentlig herfra.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørregade 63 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 budgettede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **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.

### **Bolig- og fællesindtægter**

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, negative renter af bankindestående samt betalinger på rentesikringsaftale (renteswap).

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

### **Balancen**

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat 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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen 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 renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### 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. 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 vedtægterne 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.

## Resultatopgørelse for året 2022

| Note                                             | Kr.            | Sidste år      | Budget 2023<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>(ej revideret) |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Boligafgifter                                    | 644.400        | 644.400        | 644.400                       | 644.400                       |
| Kabel TV, indtægter                              | 30.000         | 28.800         | 36.000                        | 28.800                        |
| Garageindtægter, kælderleje mm.                  | 3.360          | 2.850          | 2.400                         | 2.400                         |
| Gebyr ved salg af andele                         | 6.000          | 0              | 0                             | 0                             |
| Indbetalinger varme for perioden 2021            | 69.238         | 71.912         | 118.800                       | 79.200                        |
| Varmeudgifter for perioden 2021                  | -69.238        | -69.926        | -118.800                      | -79.200                       |
| Indbetaling vand- og vandafl. afg. for året 2021 | 31.951         | 31.439         | 36.000                        | 25.200                        |
| Slutafregn. vand- og vandafl. afg. for året 2021 | -29.634        | -28.571        | -36.000                       | -25.200                       |
| Ejendomsskatter                                  | -17.487        | -17.591        | -17.447                       | -17.487                       |
| Ejendomsforsikring                               | -17.774        | -17.316        | -19.150                       | -17.000                       |
| Kloakafgift og renovation                        | -34.322        | -25.623        | -39.600                       | -26.000                       |
| Techem, varmeregnskab                            | -6.058         | -7.073         | -8.500                        | -6.000                        |
| El - fælles måler                                | -14.439        | -9.195         | -18.400                       | -10.000                       |
| Kabel TV, omkostninger                           | -34.543        | -30.336        | -38.720                       | -34.500                       |
| Drift af elevator                                | -16.895        | -7.267         | -13.255                       | -8.000                        |
| Rengøring                                        | 50             | -750           | -200                          | -200                          |
| Udgifter fællesområde/snerydning                 | -5.192         | -11.683        | -1.500                        | -1.500                        |
| Mindre nyanskaffelser                            | -14.801        | -5.489         | 0                             | 0                             |
| Låsesmed                                         | -2.613         | -1.353         | 0                             | 0                             |
| Energimærkning                                   | 0              | -10.999        | 0                             | 0                             |
| <b>Resultat før administrationomkost.</b>        | <b>522.005</b> | <b>536.229</b> | <b>526.028</b>                | <b>554.913</b>                |
| Depot- og bankgebyrer m.v.                       | -1.162         | -1.099         | -1.100                        | -1.100                        |
| Kontorhold                                       | 0              | 0              | 0                             | -400                          |
| Kontingent - ABF                                 | -2.664         | -2.592         | -2.800                        | -3.500                        |
| Hjemmeside                                       | -2.145         | -2.135         | -3.975                        | -2.500                        |
| Revision og regnskab                             | -13.563        | -12.000        | -13.200                       | -12.500                       |
| Repræsentation, gaver og blomster                | -1.068         | -1.394         | -1.500                        | -1.500                        |
| Fællesudgifter, generalforsamling m.v.           | -463           | -447           | -500                          | -1.000                        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>           | <b>500.941</b> | <b>516.562</b> | <b>502.953</b>                | <b>532.413</b>                |

|                             |               |               |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Finansielle indtægter       | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 1. Finansielle omkostninger | -446.793      | -454.086      | -450.000      | -455.000      |
| <b>Årets resultat</b>       | <u>54.148</u> | <u>62.476</u> | <u>52.953</u> | <u>77.413</u> |

**Forslag til resultatdisponering:**

Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme

|                                                  |        |        |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Reserveret til vedligeholdelse af ejd. (ordinær) | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|

Overført resultat m.v:

|                                      |               |               |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Overført restandel af årets resultat | <u>34.148</u> | <u>42.476</u> | <u>32.953</u> | <u>57.413</u> |
| Disponeret i alt                     | <u>54.148</u> | <u>62.476</u> | <u>52.953</u> | <u>77.413</u> |

## Balance pr. 31. december 2022

| Note                                            | Kr.                   | Sidste år             | Budget 2023<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>(ej revideret) |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <u>AKTIVER</u>                                  |                       |                       |                               |                               |
| <u>Anlægsaktiver</u>                            |                       |                       |                               |                               |
| 2. Grunde og bygninger                          | 9.848.023             | 9.848.023             | 9.848.023                     | 9.848.023                     |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>           | <u>9.848.023</u>      | <u>9.848.023</u>      | <u>9.848.023</u>              | <u>9.848.023</u>              |
| <br><b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <br><u>9.848.023</u>  | <br><u>9.848.023</u>  | <br><u>9.848.023</u>          | <br><u>9.848.023</u>          |
| <br><u>Omsætningsaktiver</u>                    |                       |                       |                               |                               |
| Uafsluttet varme- og vandregnskab, udbetalinger | 110.445               | 101.574               | 110.000                       | 104.400                       |
| Tilgodehavende hos andelshavere                 | 432                   | 0                     | 0                             | 0                             |
| Forudbetalt el                                  | 1.806                 | 0                     | 0                             | 0                             |
| Forudbetalt Kabel-TV                            | 9.680                 | 8.636                 | 0                             | 0                             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                    | <u>122.363</u>        | <u>110.210</u>        | <u>110.000</u>                | <u>104.400</u>                |
| 3. <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | <u>432.926</u>        | <u>419.542</u>        | <u>483.808</u>                | <u>491.265</u>                |
| <br><b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <br><u>555.289</u>    | <br><u>529.752</u>    | <br><u>593.808</u>            | <br><u>595.665</u>            |
| <br><b>Aktiver i alt</b>                        | <br><u>10.403.312</u> | <br><u>10.377.775</u> | <br><u>10.441.831</u>         | <br><u>10.443.688</u>         |

## Balance pr. 31. december 2022

| Note                                                     | Kr.                   | Sidste år             | Budget 2023<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>(ej revideret) |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b><u>PASSIVER</u></b>                                   |                       |                       |                               |                               |
| <b><u>Egenkapital</u></b>                                |                       |                       |                               |                               |
| Andelsindskud                                            | 1.988.400             | 1.988.400             | 1.988.400                     | 1.988.400                     |
| Overført overskud eller underskud                        | <u>-1.607.620</u>     | <u>-4.753.831</u>     | <u>-1.574.666</u>             | <u>-4.696.418</u>             |
|                                                          | <u>380.780</u>        | <u>-2.765.431</u>     | <u>413.734</u>                | <u>-2.708.018</u>             |
| <b><u>Andre reserver</u></b>                             |                       |                       |                               |                               |
| Reserveret til vedligeholdelse primo                     | 34.058                | 68.535                | 17.413                        | 34.058                        |
| Anvendt i året                                           | -36.645               | -54.476               | -12.000                       | -12.000                       |
| Heraf dækkes af frivillige indbetalinger                 | 0                     | 0                     | 0                             | 0                             |
| Årets reservationer til vedligeholdelse                  | <u>20.000</u>         | <u>20.000</u>         | <u>20.000</u>                 | <u>20.000</u>                 |
| <b>Andre reserver i alt</b>                              | <u>17.413</u>         | <u>34.058</u>         | <u>25.413</u>                 | <u>42.058</u>                 |
| <br><b>Egenkapital i alt</b>                             | <br><u>398.194</u>    | <br><u>-2.731.373</u> | <br><u>439.147</u>            | <br><u>-2.665.960</u>         |
| <b><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u></b>  |                       |                       |                               |                               |
| 4. Prioritetsgæld                                        | 8.937.000             | 8.937.000             | 8.937.000                     | 8.937.000                     |
| 5. Renteswap                                             | <u>942.484</u>        | <u>4.054.548</u>      | <u>942.484</u>                | <u>4.054.548</u>              |
| <b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>9.879.484</u>      | <u>12.991.548</u>     | <u>9.879.484</u>              | <u>12.991.548</u>             |
| Uafsluttet varme- og vandregnskab, indbetalinger         | 108.875               | 104.400               | 110.000                       | 104.400                       |
| Skyldige omkostninger                                    | 3.559                 | 0                     | 0                             | 0                             |
| Hensættelse revisor                                      | <u>13.200</u>         | <u>13.200</u>         | <u>13.200</u>                 | <u>13.700</u>                 |
| <b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>              | <u>125.634</u>        | <u>117.600</u>        | <u>123.200</u>                | <u>118.100</u>                |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                          | <u>10.005.118</u>     | <u>13.109.148</u>     | <u>10.002.684</u>             | <u>13.109.648</u>             |
| <br><b>Passiver i alt</b>                                | <br><u>10.403.312</u> | <br><u>10.377.775</u> | <br><u>10.441.831</u>         | <br><u>10.443.688</u>         |
| 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser |                       |                       |                               |                               |
| 7. Nøgleoplysninger                                      |                       |                       |                               |                               |
| 8. Beregning af andelsværdi                              |                       |                       |                               |                               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                               | Kr.                   | Sidste år                |
|-----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                          |                       |                          |
| Andelsindskud primo                           | 1.988.400             | 1.988.400                |
| Tilgang af nye andele                         | 0                     | 0                        |
|                                               | <u>1.988.400</u>      | <u>1.988.400</u>         |
| <b>Akkumuleret regulering af indekslån</b>    |                       |                          |
| Indekslån primo                               | 0                     | -1.171.705               |
| Overført til "overført resultat"              | 0                     | 1.171.705                |
|                                               | <u>0</u>              | <u>0</u>                 |
| <b>Overført resultat</b>                      |                       |                          |
| Overført resultat primo                       | -4.753.831            | -4.693.228               |
| Overført fra akk. Indekslån                   | 0                     | -1.171.706               |
| Ændring i basisværdi, renteswap               | 3.112.064             | 1.068.627                |
| Rest af årets resultat                        | 34.148                | 42.476                   |
|                                               | <u>-1.607.620</u>     | <u>-4.753.831</u>        |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>         | <b><u>380.780</u></b> | <b><u>-2.765.431</u></b> |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b> |                       |                          |
| Reserve primo                                 | 34.058                | 68.535                   |
| Overført fra "overført resultat"              | 0                     | 0                        |
| Reserveret i året                             | 20.000                | 20.000                   |
| Anvendt i året                                | -36.645               | -54.476                  |
|                                               | <u>17.413</u>         | <u>34.058</u>            |
| <b>Andre reserve (ikke bunden) i alt</b>      | <b><u>17.413</u></b>  | <b><u>34.058</u></b>     |
| <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b><u>398.194</u></b> | <b><u>-2.791.976</u></b> |

## Noter til årsrapporten

|                                                                                 | Kr.              | Sidste år        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Note 1. Finansielle omkostninger</u></b>                                  |                  |                  |
| Renteomkostninger, bank                                                         | 2.196            | 1.242            |
| Prioritetsrenter og bidrag samt renteswap                                       | 444.597          | 452.844          |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                                                 | <b>446.793</b>   | <b>454.086</b>   |
| <b><u>Note 2. Materielle anlægsaktiver</u></b>                                  |                  |                  |
| <b>Grunde og bygninger</b>                                                      |                  |                  |
| Kostpris primo                                                                  | 9.848.023        | 9.848.023        |
| Tilgang i året                                                                  | 0                | 0                |
| <b>Samlet kostpris ultimo</b>                                                   | <b>9.848.023</b> | <b>9.848.023</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                             | <b>9.848.023</b> | <b>9.848.023</b> |
| Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen 1/10 2021 |                  |                  |
| kr. 9.350.000.                                                                  |                  |                  |
| <b><u>Note 3. Likvide beholdninger</u></b>                                      |                  |                  |
| Nykredit Bank, kt. 3904347                                                      | 252.303          | 227.142          |
| Nykredit Bank, kt. 3904355                                                      | 180.623          | 192.401          |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>                                               | <b>432.926</b>   | <b>419.542</b>   |

#### **Note 4. Langfristet gældsforpligtelser**

|                                   | Gæld primo<br>år | Afdrag<br>i år | Restgæld<br>ultimo år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| Gæld til Nykredit, obligationslån | 8.937.000        | 0              | 8.937.000             | 8.937.000              |

Kursværdi af obligationslån ultimo udgør kr. 8.908.044

Kreditforeningen har ydet et obligationslån med oprindelig hovedstol kr. 8.937.000.

Lånet er hjemtaget den 23.5.2008. Lånet har en løbetid på 30 år og er afdragsfrit i 20 år.

Der er aftalt en fast rente i 20 år i henhold til renteswapaftale. Rente er aftalt til 4,40 %.

#### **Note 5. Renteswap, basisværdi**

|                     | Gæld primo<br>år | Afdrag<br>i år | Restgæld<br>ultimo år |
|---------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| Rentesikringsaftale | 4.054.548        | 0              | 942.484               |

#### **Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen.

Beløbet udgør ultimo 2013 iht. opgørelse fra Statens Administration tkr. 1.001. Dette beløb kan delvis kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningen eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

##### Pant i aktiver

Kr.

På andelsboligforeningens bygninger og grund beliggende matr. nr. 493 Tønder er tinglyst følgende hæftelser:

1. Nykredit 8.937.000

Bygninger og grund er i balancen opført til kr. 9.848.023

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

## **Note 7. Nøgleoplysninger**

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

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

### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeninger

|       |                                                       | BBR Areal      |
|-------|-------------------------------------------------------|----------------|
|       |                                                       | m <sup>2</sup> |
|       |                                                       | Antal          |
| B1    | Andelsboliger                                         | 12             |
| B2-B5 | Erhvervsandele, bolig- og erhvervslejemål, øvrige mv. | 0              |
| B6    | I alt                                                 | 12             |
|       |                                                       | 1.347          |

|    |                                                                | Boligernes areal       |               | Det oprinde- |       |
|----|----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|-------|
|    |                                                                | Boligernes areal (BBR) | (anden kilde) | lige indskud | Andet |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?   |                        |               | X            |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |                        |               |              | X     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C3 | Hvis andet, beskriv en fordelingsnøglen her:<br>Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1994 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1994 |

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

|    |                                                          | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering |
|----|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | X                       |                      |                        |

|     |                                          | Ja | Nej |
|-----|------------------------------------------|----|-----|
| F1a | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020? |    | X   |

|    |                                                      | kr.       | Gns. kr. pr.<br>m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 9.848.023 | 7.311                          |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  |           |                                |

|    |                                     | % |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0 |

|    |                                                                                                                                                           | Ja | Nej |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                            | X  |     |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober)? |    | X   |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                            |    | X   |

## Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

|    |                       | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup><br>pr. år |
|----|-----------------------|-------------------------------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 478                                             |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                                               |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0                                               |

|   | 2020                         | 2021 | 2022 |
|---|------------------------------|------|------|
| J | Årets resultat pr. andels-m2 | 72   | 46   |

|    |                     | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> |
|----|---------------------|---------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi         | 283                                   |
| K2 | Gæld                | 7.428                                 |
|    | Omsætningsaktiver   | -412                                  |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 7.015                                 |
|    |                     | 7.298                                 |

## Byggeteknik og vedligeholdelse

|    |                                                                  | 2020 | 2021 | 2022 |
|----|------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)                       | 0    | 0    | 0    |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering<br>(gns. kr. pr. m2) | 0    | 0    | 0    |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                                            | 0    | 0    | 0    |

## Finansielle forhold

|   |                                                                                            | %      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser i ejendom sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | -0,32% |

|                              | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------|------|------|------|
| R Årets afdrag pr. andels-m2 | 0    | 0    | 0    |

### **Note 8. Beregning af andelsværdi**

Ifølge vedtægternes § 15 kan andelenes værdi opgøres efter følgende metoder:

#### **A:**

Anskaffelsespris (foranstående regnskab er opstillet efter denne model)

#### **B:**

Handelsværdi som udlejningsejendom

#### **C:**

Kontantværdier

Det kan oplyses at der på generalforsamlingen sidste år, blev besluttet at anvende model A.

### **Model A**

Egenkapitalen ifølge regnskabet kr. 380.780

(uden andre reserver)

*Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:*

Tilbageført renteswaps, basisværdi 942.484

**Reguleret egenkapital** 1.323.264

|                |          | Kr.<br>pr. andel | Sidste år<br>pr. andel |
|----------------|----------|------------------|------------------------|
| 12 lejligheder | 8,33333% | 110.272          | 107.426                |

### **Model B**

Beregnes ikke, idet der ikke foreligger nogen valuarvurdering, der er mindre end 18 mdr. gammel.

**Model C**

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Aktiver iflg. regnskab              | 10.403.312       |
| Regulering til kontantværdi ejendom | <u>-498.023</u>  |
| Regulerede aktiver                  | <u>9.905.289</u> |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Gæld iflg. regnskab             | 10.005.118       |
| Regulering til kontantværdi     | -28.956          |
| Andre reserver (ej andelsværdi) | <u>17.413</u>    |
| Reguleret gæld                  | <u>9.993.576</u> |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Reguleret egenkapital | <u><u>-88.287</u></u> |
|-----------------------|-----------------------|

|                |          | Kr.                  | Sidste år              |
|----------------|----------|----------------------|------------------------|
|                |          | pr. andel            | pr. andel              |
| 12 lejligheder | 8,33333% | <u><u>-7.357</u></u> | <u><u>-271.954</u></u> |

Generalforsamlingen skal tage stilling til, hvilken af ovenstående modeller, der skal være gældende for det kommende år.