

**Andelsboligforeningen  
Hafniahus  
3700 Rønne**

CVR nr. 26 53 66 26

**Årsrapport for 2021-2022**

(20. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 31/10 2022

  
Dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne  
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk  
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

## Indholdsfortegnelse

	Side
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 18

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

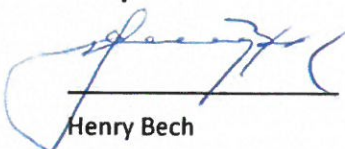
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 21. september 2022

### Bestyrelse



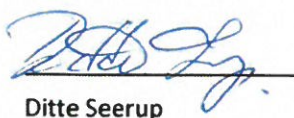
Henry Bech  
Formand



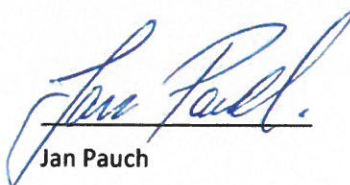
Ingelise Holstebro



Britta Borg



Ditte Seerup



Jan Pauch

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hafniahus, for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 vedrørende revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022/2023. Budgettallene har 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 fejl-information, 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.

## 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. 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 vor 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 tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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.

Nexø, den 21. september 2022

**Bornholms Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 37 85 84 98



Jens-Otto A. Sonne

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hafniahus for 2021-2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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.

### **Indtægter**

Boligafgifter fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Beløb til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster indeholder renter, udbytte samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab for perioden.

### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Ejendom**

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboliglovens og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter på balancedagen.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført overskud eller underskud" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	Budget ej revideret <u>2022/23</u>
		tkr.	tkr.
<b>Indtægter</b>			
Andelsboligafgift	2.627.619	2.602	2.707
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	128.565	128	128
Lejeindtægt, erhvervslejemål	97.674	96	98
Heraf hensat, Grundejers Investeringsfond	-61.236	-61	-70
Grundejers Investeringsfond, regulering salg lejlighed	0	0	0
Lejeindtægt, garager	33.600	34	34
Lejeindtægt, Kahytten	17.250	15	15
Tomgangsleje	0	0	0
Ventelistegebyr	11.200	9	10
Rykkergebyr	0	0	0
Gebyrer ved salg af andelsbolig	12.200	10	10
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>2.866.872</u></b>	<b><u>2.833</u></b>	<b><u>2.932</u></b>
<b>Omkostninger</b>			
1 Vedligeholdelse og reparationer	-980.345	-919	-1.000
Heraf vedligeholdelse, Grundejernes Investeringsfond	82.001	76	70
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse	-8.214	-8	-10
Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab	-46.582	-44	-47
2 Lønninger m.v.	-565.066	-521	-555
Repræsentation	-4.283	-5	-5
3 Driftsmiddeldomkostninger	-2.647	-10	-15
4 Ejendomsskatter, vandafgift mv.v	-573.005	-531	-622
Kahytten	-25.060	-23	-25
5 Administrationsomkostninger	-254.809	-237	-250
Offentlig støtte	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>-2.378.010</u></b>	<b><u>-2.222</u></b>	<b><u>-2.459</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster og henlæggelser</b>	<b>488.862</b>	<b>611</b>	<b>473</b>

### Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21	Budget ej revideret 2022/23
		tkr.	tkr.
<b>Finansielle udgifter og indtægter</b>			
Renteindtægter	0	0	0
6 Renteudgifter	-361.366	-374	-362
<b>Finansielle udgifter og indtægter i alt</b>	<b>-361.366</b>	<b>-374</b>	<b>-362</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>127.496</b>	<b>237</b>	<b>111</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Årets resultat	127.496	237	111
- afdrag på prioritetsgæld	-197.063	-194	-200
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-69.567</b>	<b>43</b>	<b>-89</b>

**Balance pr. 30. juni 2022**

Note	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b><u>AKTIVER</u></b>		
7 Grunde og bygninger, anskaffelsessum Matr. nr. 694a Rønne Bygrunde Ejendomsværdi 1.10.2020 kr. 14.400.000)	20.300.000	20.300.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.300.000</u></b>	<b><u>20.300.000</u></b>
Diverse tilgodehavender	20.019	15.263
Tilgodehavender ved salg af boliger	0	750
Forudbetalte omkostninger	35.406	40.484
Kassebeholdning	1.177	1.489
Arbejdernes Landsbank	1.131.846	1.087.313
8 Indestående i Grundejernes Investeringsfond - § 18b	82.022	102.211
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.270.470</u></b>	<b><u>1.247.510</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.570.470</u></b>	<b><u>21.547.510</u></b>

### Balance pr. 30. juni 2022

Note	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b><u>PASSIVER</u></b>		
9 Andelskapital	<u>1.086.625</u>	<u>1.086.625</u>
Reserve for egne andele	<u>-81.383</u>	<u>-81.383</u>
Reservefond:		
Saldo primo	4.711.814	4.474.812
+ Årets overførte resultat	-69.567	42.935
+ Årets afdrag på prioritetsgæld	<u>197.063</u>	<u>194.067</u>
	<u>4.839.310</u>	<u>4.711.814</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.844.552</u></b>	<b><u>5.717.056</u></b>
8 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>82.022</u>	<u>102.211</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>82.022</u></b>	<b><u>102.211</u></b>
<b>Langfristet gæld</b>		
10 Prioritetsgæld	14.616.194	14.813.256
Feriepenge indefrysning	<u>0</u>	<u>53.147</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>14.616.194</u></b>	<b><u>14.866.403</u></b>
Skyldige omkostninger	309.520	31.341
Skyldig Grundejernes Investeringsfond	0	0
Feriepengeforpligtelse	55.545	33.681
Foudbetalt boligafgift og afregninger ved salg	0	74.190
Forudbetalt leje og deposita	519.064	516.687
11 Konto for indvendig vedligeholdelse	58.151	49.937
Skyldig A-skat m.v.	13.526	42.300
12 Varmeregnskab	<u>71.896</u>	<u>113.704</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.027.702</u></b>	<b><u>861.840</u></b>
<b>Gæld i alt</b>	<b><u>15.643.896</u></b>	<b><u>15.728.243</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.570.470</u></b>	<b><u>21.547.510</u></b>
13 Garantiforpligtelser og pantsætninger		
14 Eventualforpligtelser og skatteberegning		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Nøgleoplysninger		

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Vedligeholdelse og reparationer</b>		
Maler	54.604	59.916
Tømrer	47.217	25.526
Murer	136.202	49.610
Blikkenslager	181.084	302.435
Elektriker	5.160	3.006
Have- og gårdanlæg	296.395	250.372
Hvidevarer	0	14.732
Gulv	0	86.800
Gelænder på trapper	131.953	0
Rengøring	120.417	124.727
Diverse vedligeholdelse	7.313	1.741
<b>Vedligeholdelse og reparationer i alt</b>	<b><u>980.345</u></b>	<b><u>918.865</u></b>
<b>2. Lønninger m.v.</b>		
Lønninger	460.668	447.366
Arbejdsmarkedspension	64.052	62.788
ATP-bidrag	3.503	3.787
Befordringsgodtgørelse	3.647	3.785
Feriepengeforpligtelse primo	-33.681	-50.960
Feriepengeforpligtelse ultimo	55.545	33.681
Feriepenge indefrysning	598	8.858
Øvrige personaleudgifter	10.734	11.473
<b>Lønninger m.v. i alt</b>	<b><u>565.066</u></b>	<b><u>520.778</u></b>
<b>3. Driftsmiddelomkostninger</b>		
Brændstof, vedligeholdelse	448	499
Vægtafgift	160	150
Småanskaffelser u/skattemæssig grænse	2.039	9.513
<b>Driftsmiddelomkostninger i alt</b>	<b><u>2.647</u></b>	<b><u>10.162</u></b>
<b>4. Ejendomsskatter, vandafgift m.v.</b>		
Ejendomsskat	4.180	4.184
Forsikringer	61.694	60.530
Vand	216.206	234.064
El	40.535	29.113
Renovation	250.390	203.035
<b>Ejendomsskatter, vandafgift m.v. i alt</b>	<b><u>573.005</u></b>	<b><u>530.926</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler	4.050	2.200
EDB-udgifter	2.731	2.116
PBS	5.061	4.961
Telefon	4.969	4.896
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse	10.100	10.100
Porto og gebyrer	4.380	5.653
Revisionshonorar	36.250	34.375
Administrationshonorar (vedtægtsændring og bankskifte 9.409)	166.825	157.115
Møder og rejser	19.095	14.389
Sommerfest mv.	1.348	1.430
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>254.809</u></b>	<b><u>237.235</u></b>
<b>6. Renteudgifter</b>		
Pengeinstitut	5.075	12.460
Prioritetsrenter	356.291	361.326
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b><u>361.366</u></b>	<b><u>373.786</u></b>
<b>7. Grunde og bygninger</b>		
Ejendommens anskaffelsessum	15.730.750	15.730.750
Stiftelsesomkostninger	914.615	914.615
Byggesag tilsagn den 10/7 2003, afsluttet	860.627	860.627
Vinduesudskiftning	1.156.612	1.156.612
Tilslutningsafgift, kabel TV	150.563	150.563
Kursregulering omprioritering	1.606.137	1.606.137
Opskrivning primo	-119.304	-119.304
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b><u>20.300.000</u></b>	<b><u>20.300.000</u></b>

### **8 Grundejernes Investeringsfond**

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige betaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigivet i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

## Noter til årsrapporten

	2021/22	2020/21
<b>9. Andelskapital</b>		
Saldo primo	1.086.625	1.086.625
Tillagt ved salg af 1 andel	0	0
<b>Andelskapital i alt</b>	<b>1.086.625</b>	<b>1.086.625</b>
<b>10. Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark - Flexlån	7.978.000	7.978.000
Realkredit Danmark - Kontantlån	6.638.194	6.835.256
	<b>14.616.194</b>	<b>14.813.256</b>
Realkredit Danmark 10 årigt afdragsfrit rentetilpasningslån:		
Hovedstol	7.978.000	
Kontantværdi:		
Obligationsrestgæld kr. 7.892.259 kurs 100,89	7.962.500	
Nuværende rente incl. bidrag 1,00%	2,32%	
Restløbetid	21 år 9 mdr.	
Næste rentetilpasning	01.04.2024	
Realkredit Danmark kontantlån med afdrag:		
Hovedstol	7.222.000	
Kontantværdi:		
Obligationsrestgæld kr. 6.667.270 kurs 83,37	5.558.503	
Nuværende rente incl. bidrag 1,00%	2,53%	
Restløbetid	27 år	
Næste års afdrag	200.105	
<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)		200.105
Lang del af gæld (mere end 1 år)		14.416.089
		<b>14.616.194</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet		<b>12.578.007</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>11. Konto for indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	49.937	46.464
Hensat i året	<u>8.214</u>	<u>8.214</u>
	58.151	54.678
Frasolgt i årets løb	0	0
Anvendt i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.741</u>
Saldo ultimo	<u>58.151</u>	<u>49.937</u>
<b>12. Varmeregnskab</b>		
Aconto varmeindtægter	107.600	106.500
Aconto varmeudgifter	-117.671	-162.565
Afsluttet varmeår	<u>81.967</u>	<u>169.769</u>
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<u>71.896</u>	<u>113.704</u>

### **13. Garantiforpligtelser og pantsætninger**

Ejendom med bogført værdi kr. 20.300.000 er pantsat til Realkredit Danmark.

Restgælden til Realkredit Danmark andrager kr. 14.616.194.

Der er i ejendommen endvidere udstedt ejerpantebrev, kr. 12.000.000, til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

### **14. Eventualforpligtelser og skatteberegning**

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervmæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvar, der ikke fremgår af årsrapportens balance.



## Noter til årsrapporten

### 15. Beregning af andelsværdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 5.844.552.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. Vurdering).

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således, idet der tages udgangspunkt i ejendommens købspris.

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2022		5.844.552
Købspris for ejendommen	20.300.000	
Bogført værdi for ejendommen	<u>20.300.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld	14.616.194	
Prioritetsgæld - pantebrevsrestgæld	<u>14.616.194</u>	<u>0</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2022		<u><u>5.844.552</u></u>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskrone) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{5.844.552 \times \text{andelsindskud}}{1.086.625}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5,3786 eller antallet af m2 med kr. 1.345.

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 1.316 pr. m2.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 1.345.

## Noter til årsrapporten

### 16. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger:

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeninger

	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger	66	4.331
Erhvervsandele, bolig- og erhvervslejemål, øvrige mv.	1	146
Boliglejemål	3	232
Erhvervslejemål	2	146
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	8	100
	80	4.955

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X	X	
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

Foreningens stiftelsesår	2002
Ejendommens opførelses år	1934

	Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

	kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.300.000	4.097
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	%
Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00 17

## Noter til årsrapporten

### 16. Nøgleoplysninger - fortsat

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Ja	Nej
X	
	X
	X

### Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
Boligafgift	587
Erhvervslejeindtægter	22
Boliglejeindtægter	29

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	73	53	28

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
Andelsværdi	1.305
Gæld	3.494
Omsætningsaktiver	-284
Teknisk andelsværdi	4.516

### Byggeteknik og vedligeholdelse

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	47	67	33
Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	126	118	140
Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	173	185	173

### Finansielle forhold

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	23

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	43	43	44