

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**VED TOFTEN**

**5330 MUNKEBO**

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Side 1</b>	<b>Bestyrelsens underskrifter</b>
<b>Side 2</b>	<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>
<b>Side 3-4</b>	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>
<b>Side 5</b>	<b>Resultatopgørelse 2022</b>
<b>Side 6-7</b>	<b>Balance pr. 31. december 2022</b>
<b>Side 8-14</b>	<b>Noter</b>
<b>Side 15</b>	<b>Budget</b>

## **BESTYRELSENS UNDERSKRIFTER**

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Ved Toften.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den

Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Trine Ahlstrøm

\_\_\_\_\_  
Solveig Rask

\_\_\_\_\_  
Christian Laursen

## **INTERN REVISORS UNDERSKRIFT**

Jeg har kontrolleret årsregnskabet for 2022, og det giver efter min opfattelse et retvisende billede af Andelsboligforeningens resultat samt aktiver og passiver.

\_\_\_\_\_  
Peter Overgaard

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Vedtaget andelskrone \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
dirigent

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN VED TOFTEN**

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Toften for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi er ikke uafhængige.

Kerteminde, den 28. marts 2023

Kerteminde Revision

---

Charlotte Elwain  
Registreret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Toften er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retsvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 jf. andelsboligloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt at give de efter andelsboligloven, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **OPSTILLINGSFORM**

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i henhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **INDTÆGTER**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgode/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter samt udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **OMKOSTNINGER**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### **BALANCEN**

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

##### **EJENDOMME**

Ejendommene optages til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommene, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommene antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

Omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommene i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommenes beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

##### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **EGENKAPITAL**

Under egenkapitalen indregnes medlemmernes andelsindskud.

##### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsgæld på statusdagen.

Forpligtelser måles til nominal værdi.

##### **ANDELSKRONEOPGØRELSE**

Beregning af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med andelsboligloven og foreningens vedtægter.

## **RESULTATOPGØRELSE**

	Regnskab 1/1 - 31/12 2022	Budget 2022	Regnskab 1/1 - 31/12 2021
<b><u>INDTÆGTER</u></b>			
1. Boligafgift andelshavere	717.995	717.995	717.995
Øvrige indtægter	0	0	11.900
<b><u>INDTÆGTER I ALT</u></b>	<b><u>717.995</u></b>	<b><u>717.995</u></b>	<b><u>729.895</u></b>
<b><u>OMKOSTNINGER</u></b>			
2. Ejendomsskatter og afgifter	29.112	29.500	27.900
3. Forsikringer	17.723	18.000	17.256
4. Renholdelse	4.707	4.800	4.706
5. Vedligeholdelse	8.704	10.000	41.187
6. Administrationsomkostninger	20.576	25.500	21.839
<b><u>OMKOSTNINGER I ALT</u></b>	<b><u>80.822</u></b>	<b><u>87.800</u></b>	<b><u>112.888</u></b>
<b><u>DRIFTSRESULTAT</u></b>	<b><u>637.173</u></b>	<b><u>630.195</u></b>	<b><u>617.007</u></b>
7. Finansielle indtægter	0	0	0
8. Finansielle omkostninger	297.373	214.000	429.651
Finansielle poster, netto	<b><u>297.373</u></b>	<b><u>214.000</u></b>	<b><u>429.651</u></b>
<b><u>ÅRETS RESULTAT</u></b>	<b><u>339.800</u></b>	<b><u>416.195</u></b>	<b><u>187.356</u></b>
Afdrag	215.148	215.000	157.370
<b><u>RESULTAT EFTER AFDRAG</u></b>	<b><u>124.652</u></b>	<b><u>201.195</u></b>	<b><u>29.986</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****2021**  
**KR. 1.000****AKTIVER****ANLÆGSAKTIVER**

9. Ejendommene matr. 12 hn

Munkebo By

**13.757.803**

13.758

**OMSÆTNINGSAKTIVER**

Periodiseringer

9.256

9

10. Likvide beholdninger

515.327

382

**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****524.583**

391

**AKTIVER I ALT****14.282.386**

14.149



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****2021**  
**KR. 1.000****PASSIVER****EGENKAPITAL**

11. Andelskapital	2.675.000	2.675
12. Overført resultat	<u>1.267.394</u>	1.035
<b><u>EGENKAPITAL I ALT</u></b>	<b><u>3.942.394</u></b>	3.710

**RESERVEFOND**

Hensat til fremtidig afdragsbetaling	<u>914.749</u>	807
--------------------------------------	----------------	-----

**LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER**

13. Prioritetsgæld	<u>9.418.446</u>	8.624
--------------------	------------------	-------

**KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER**

14. Skyldige omkostninger	<u>6.797</u>	7
---------------------------	--------------	---

**KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT**

<b><u>6.797</u></b>	11
---------------------	----

**PASSIVER I ALT**

<b><u>14.282.386</u></b>	14.149
--------------------------	--------

15. **EVENTUALFORPLIGTELSER**16. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**17. **NØGLEOPLYSNINGER**

<b><u>NOTER</u></b>		<b>2021</b>
		<b>KR. 1.000</b>
<b>1. <u>INDTÆGTER</u></b>		
Boligafgift	651.935	652
Fællesudgifter	<u>66.060</u>	66
<b><u>INDTÆGTER I ALT</u></b>	<b><u>717.995</u></b>	718
<b>2. <u>EJENDOMSSKATTER OG AFGIFTER</u></b>		
Ejendomsskatter	<u>29.112</u>	26
<b>3. <u>FORSIKRINGER</u></b>		
Bygningsforsikring	<u>17.723</u>	17
<b>4. <u>RENHOLDELSE</u></b>		
Kloakbidrag	<u>4.707</u>	5
<b>5. <u>VEDLIGEHOELDELSE</u></b>		
Bygningsdele	<u>8.704</u>	41
<b>6. <u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u></b>		
Kontorhold, gebyrer	1.373	3
Befordring	498	1
Revisor	14.500	13
ABF	2.705	3
Gaver	0	1
Generalforsamling mv.	<u>1.500</u>	1
<b><u>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT</u></b>	<b><u>20.576</u></b>	22

<b><u>NOTER</u></b>	<b>2021</b>	
	<b>KR. 1.000</b>	
<b>7. <u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u></b>		
Renter pengeinstitut	<u>0</u>	0
<b>8. <u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u></b>		
Renter pengeinstitut	3.492	3
Andel låneomkostninger	9.466	10
Prioritetsrenter	284.415	204
Renter SWAP	<u>0</u>	213
<b><u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER I ALT</u></b>	<b><u>297.373</u></b>	430
<b>9. <u>EJENDOMMENE VED TOFTEN</u></b>		
Oprindelig kostpris	<b><u>13.757.803</u></b>	13.758
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 5.800.000		
<b>10. <u>LIKVIDE BEHOLDNINGER</u></b>		
Danske Bank	484.491	352
Nykredit 23317	<u>30.836</u>	30
<b><u>LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT</u></b>	<b><u>515.327</u></b>	382
<b>11. <u>INDSKUD</u></b>		
5 stk. á 240.000	1.200.000	1.200
5 stk. á 295.000	<u>1.475.000</u>	1.475
<b><u>INDSKUD I ALT</u></b>	<b><u>2.675.000</u></b>	2.675
<b>12. <u>OVERFØRT RESULTAT</u></b>		
Saldo primo	1.035.168	926
Afdrag	107.574	79
Overført fra resultatopgørelsen	<u>124.652</u>	30
<b><u>OVERFØRT RESULTAT ULTIMO</u></b>	<b><u>1.267.394</u></b>	1.035

## **NOTER**

**2021**

**KR. 1.000**

### **RESERVEFOND**

Saldo primo	807.175	728
Afdrag	107.574	79
<b><u>RESERVEFOND I ALT</u></b>	<b><u>914.749</u></b>	<b>807</b>

### 13. **PRIORITETSGÆLD**

Nykredit	3.500.000	3.500
Nykredit	2.661.000	2.661
Nykredit	3.427.852	3.643
Låneomkostninger	-170.406	-180
<b><u>PRIORITETSGÆLD I ALT</u></b>	<b><u>9.418.446</u></b>	<b>9.624</b>

Afdragsfrihed på lån kr.3.500.000. Rente 1,868%. Restløbetid 22 år.

Der afdrages på lån kr. 3.643.000. Rente 1,7712. Restløbetid 14 år.

Afdragsfrihed på lån kr. 2.661.000. Rente 2%. Restløbetid 29 år.

Låneomkostninger afskrives over 20 år.

### 14. **ANDEN GÆLD**

Skyldige omkostninger	<b><u>6.797</u></b>	<b>7</b>
-----------------------	---------------------	----------

### 15. **EVENTUALFORPLIGTELSE**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst et realkreditpantebrev 9.804.000.

### 16. **BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**

Til beregning af den største mulige salgpris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessum	13.757.803
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	5.800.000

## **NOTER**

### **Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2,**

#### **litra a:**

Bogført værdi pr. 31. december 2022	3.942.394
Andelsindskud	2.675.000
Andelskrone	<u>1,474</u>
Værdi ved indskud kr. 240.000	<u>353.710</u>
Værdi ved indskud kr. 295.000	<u>434.769</u>

### **Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2,**

#### **litra c:**

Bogført værdi pr. 31. december 2022	3.942.394
Ejendommens værdi reguleres således:	
Ejendom ifølge regnskab	-13.757.803
Bogført værdi	5.800.000
Markedsværdi swap	0
Prioritetsgæld	9.588.852
Kursværdi	<u>-8.629.073</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2022	<u>-3.055.630</u>

Ingen andelskrone

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen beregnes efter metode A

## **17. NØGLEOPLYSNINGER**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ved Toften anvendes boligernes areal, som fordelingsnøgle.

### **Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## **NOTER**

	31.12.22		31.12.21	31.12.20
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	10	990	990	990
B2 Erhvervsandele				
B3 Boliglejemål				
B4 Erhvervslejemål				
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager				
B6 I alt	10	990	990	990

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal	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, hvilken fordelingsnøgle				

D1 Foreningens stiftelsesår	2005
D2 Ejendommens opførelsesår	2006

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

## **NOTER**

	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.757.803	13.897
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	914.749	924

	%
F4 Reserver i % af ejendomsværdien	6,65

	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 mv.		x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	725
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

## **NOTER**

	2020	2021	2022
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
J Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	236	189	343

	Kr. pr. m2
K1 Andelsværdi	3.982
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.984
K3 Teknisk andelsværdi	12.966

	2020	2021	2022
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	9	42	9
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
M3 Vedligeholdelse i alt	9	42	9

	%
P Friværdi	28,66

	2020	2021	2022
	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m2	156	159	217