

**Andelsboligforeningen Esbjerggaard**

**Amagervej 2-16, Saltholmsvej 2-18 og Langelandsvej 3-11, 6705 Esbjerg Ø**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 67 80 69 13**

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Administratorerklæring
- 3 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Foreningsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Esbjerggaard.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg Ø, den

### Bestyrelsen

Knud Pedersen  
Formand

Carsten Pedersen

Frank Eckert Paulsen

Jesper Lund Pedersen

Mette Marie Hansen

Per Hansen

Poul Søgaard Pedersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Administratorerklæring**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Esbjerggaard har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Esbjerg Ø, den

**Administrator**

Administrationsselskabet Aunbøl  
A/S  
Lise Tonnesen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Esbjerggaard**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Esbjerggaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Andelsboligforeningen Esbjerggaard 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 fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i andelsboligforeningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Esbjerg, den

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Esbjerggaard  
Amagervej 2-16, Saltholmsvej 2-18 og Langelandsvej 3-11  
6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 67 80 69 13  
Etableret: 1. februar 1982  
Hjemsted: Esbjerg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.903.180  
Andelshavere: 152

### Bestyrelse

Knud Pedersen, Formand  
Carsten Pedersen  
Frank Eckert Paulsen  
Jesper Lund Pedersen  
Mette Marie Hansen  
Per Hansen  
Poul Søgaard Pedersen

### Administrator

Administrationsselskabet Aunbøl A/S  
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr. nr. 7 AZ, 7 AØ, 7 BB, 7 BC og 7 BF, Boldesager, Esbjerg Jorder, beliggende Amagervej 2-16, Saltholmsvej 2-18 og Langelandsvej 3-11, Esbjerg.

Ejendommene omfatter i alt 152 beboelseslejemål med et samlet etageareal på 11.636 m<sup>2</sup> og p.t. 3 erhvervslejemål på i alt 606 m<sup>2</sup>. Desuden udlejer foreningen 50 garager og et mindre antal ekstra kælderrum.

### Vedligeholdelsesarbejder

Der er alene udført almindelig vedligeholdelse på ejendommene i 2023.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Esbjerggaard er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

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

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt renter og kursregulering af obligationer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Altaner	40 år
---------	-------

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

#### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

### Prioritetsgæld

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

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

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
1 Boligafgift	4.018.932	4.019.000	4.019.000	3.939.228
2 Lejeindtægter	375.421	370.000	377.000	366.857
3 Vaskeriindtægter	66.100	55.000	65.000	54.950
4 Øvrige indtægter	239.503	230.000	240.000	224.366
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.699.956</b>	<b>4.674.000</b>	<b>4.701.000</b>	<b>4.585.401</b>
5 Personaleomkostninger	-845.760	-850.000	-850.000	-829.937
6 Ejendomsskat og forsikringer	-491.231	-490.000	-499.000	-486.388
7 Forbrugsafgifter	-796.195	-855.000	-800.000	-826.883
8 Vedligeholdelse, løbende	-660.177	-700.000	-1.000.000	-6.386.657
9 Administrationsomkostninger	-576.980	-591.000	-589.000	-632.080
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-3.370.343</b>	<b>-3.486.000</b>	<b>-3.738.000</b>	<b>-9.161.945</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.329.613</b>	<b>1.188.000</b>	<b>963.000</b>	<b>-4.576.544</b>
10 Finansielle indtægter	26.505	3.000	25.000	3.078
11 Finansielle omkostninger	-370.020	-430.000	-365.000	-453.496
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-343.515</b>	<b>-427.000</b>	<b>-340.000</b>	<b>-450.418</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>986.098</b>	<b>761.000</b>	<b>623.000</b>	<b>-5.026.962</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	404.249	0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	179.000	0	0
Overført til "reserveret til frikøb af hjemfaldsforpligtelse"	0	0	0	2.500.000
Betalte prioritetsafdrag	581.849	582.000	591.000	573.662
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	0	0	32.000	-8.100.624
<b>Disponeret i alt</b>	<b>986.098</b>	<b>761.000</b>	<b>623.000</b>	<b>-5.026.962</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
12	Ejendom	69.400.000	75.500.000
12	Altaner	2.398.274	2.474.056
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.798.274</u>	<u>77.974.056</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>71.798.274</u></b>	<b><u>77.974.056</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	183.564	532.140
	Periodeafgrænsningsposter	3.725	1.246
	Tilgodehavender i alt	<u>187.289</u>	<u>533.386</u>
13	Værdipapirer	<u>129.707</u>	<u>127.287</u>
14	Likvide beholdninger	<u>7.155.353</u>	<u>6.227.414</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.472.349</u></b>	<b><u>6.888.087</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>79.270.623</u></b>	<b><u>84.862.143</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	2.903.180	2.903.180
Reserve for opskrivning af ejendom	49.829.575	55.929.575
Overført resultat m.v.	1.753.921	1.172.072
Egenkapital før andre reserver	<u>54.486.676</u>	<u>60.004.827</u>
Reserve til frikøb af hjemfaldsforpligtelse	2.500.000	2.500.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	404.249	0
Andre reserver	<u>2.904.249</u>	<u>2.500.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>57.390.925</u></b>	<b><u>62.504.827</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	17.085.693	17.674.660
16 Andelshavernes indbetaling til finansiering af altaner	2.398.274	2.474.056
Deposita	114.804	107.624
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.598.771</u>	<u>20.256.340</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	590.158	581.849
Mellemregning med andelshavere	1.163.000	737.684
17 Varmeregnskab	114.257	416.449
Anden gæld	413.512	364.994
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.280.927</u>	<u>2.100.976</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.879.698</u></b>	<b><u>22.357.316</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>79.270.623</u></b>	<b><u>84.862.143</u></b>
<b>18 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>19 Nøgleoplysninger</b>		
<b>20 Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	<u>2.903.180</u>	<u>2.903.180</u>
	<u>2.903.180</u>	<u>2.903.180</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	55.929.575	64.729.575
Årets opskrivninger	<u>-6.100.000</u>	<u>-8.800.000</u>
	<u>49.829.575</u>	<u>55.929.575</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	1.172.072	8.699.034
Betalte prioritetsafdrag	581.849	573.662
Restandel af årets resultat	<u>0</u>	<u>-8.100.624</u>
	<u>1.753.921</u>	<u>1.172.072</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>54.486.676</u>	<u>60.004.827</u>
<b>Reserve til frikøb af hjemfaldsforpligtelse</b>		
Reserve primo	2.500.000	0
Overført fra overført resultat	<u>0</u>	<u>2.500.000</u>
	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserveret i året	<u>404.249</u>	<u>0</u>
	<u>404.249</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>57.390.925</u>	<u>62.504.827</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
<b>1. Boligafgift</b>				
152 boliglejemål	4.018.932	4.019.000	4.019.000	3.939.228
	<u>4.018.932</u>	<u>4.019.000</u>	<u>4.019.000</u>	<u>3.939.228</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
3 erhvervslejemål	246.321	240.000	247.000	238.794
50 garager	103.450	105.000	105.000	103.538
Ekstra kælderrum	25.650	25.000	25.000	24.525
	<u>375.421</u>	<u>370.000</u>	<u>377.000</u>	<u>366.857</u>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>				
Indtægter ved vaske- og rullemaskiner	66.100	55.000	65.000	54.950
	<u>66.100</u>	<u>55.000</u>	<u>65.000</u>	<u>54.950</u>
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Leje for mobilantenner	157.373	155.000	160.000	150.022
El kælderrum og garager	14.975	15.000	15.000	14.425
Boligaftaler	47.750	45.000	45.000	45.000
Diverse indtægter	19.405	15.000	20.000	14.919
	<u>239.503</u>	<u>230.000</u>	<u>240.000</u>	<u>224.366</u>
<b>5. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært og murer	845.760	850.000	850.000	829.937
	<u>845.760</u>	<u>850.000</u>	<u>850.000</u>	<u>829.937</u>



## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	281.139	281.000	289.000	281.139
Forsikringer	210.092	209.000	210.000	205.249
	<u>491.231</u>	<u>490.000</u>	<u>499.000</u>	<u>486.388</u>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift og vandafledningsafgift	312.172	305.000	315.000	302.458
Renovation og renholdelse	406.040	400.000	405.000	378.449
Elforbrug fællesarealer	163.799	205.000	165.000	202.449
Modtaget el, vedrørende antennemaster	-85.816	-55.000	-85.000	-56.473
	<u>796.195</u>	<u>855.000</u>	<u>800.000</u>	<u>826.883</u>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Vaskeri	3.157	0	0	3.840
Vedl. af maskiner	33.623	0	0	1.418
Maler	18.309	0	0	28.809
Elektriker	21.358	0	0	104.886
Glarmester	528	0	0	0
Murer	109.912	0	0	90.112
VVS	94.957	0	0	150.796
Låseservice	15.771	0	0	9.211
Hårde hvidevarer	102.736	0	0	0
Snedker	29.199	0	0	73.517
Elevator	51.260	0	0	61.616
Butikkerne	33.611	0	0	22.338
Kloakarbejde	35.725	0	0	32.413
Skadedyrsbekæmpelse	19.551	0	0	20.370
Haveanlæg	47.203	0	0	48.911
Udskiftning af af vinduer, Langelandsvej 3 og Saltholms 2-8	0	0	0	5.700.761
Legeplads	28.054	0	0	1.175
Diverse	15.223	700.000	1.000.000	36.484
	<u>660.177</u>	<u>700.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>6.386.657</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	336.855	340.000	340.000	327.044
Udarbejdelse og revision af årsrapport	69.625	64.000	69.000	64.000
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance	0	0	0	38.750
Revisorhonorar, rest sidste år	5.625	0	0	24.750
Ejendomsrådgiver, valuarvurdering	35.345	33.000	35.000	32.484
Varmeregnskabshonorar	43.376	39.000	45.000	37.629
Gebyrer m.v.	27.379	30.000	30.000	26.085
Hjemmeside	2.697	3.000	3.000	2.692
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	19.261	36.000	20.000	33.156
Gaver	160	3.000	3.000	2.518
Telefonudgifter	16.200	15.000	16.000	14.744
Formandsløn	24.000	24.000	24.000	24.000
Diverse	-3.543	4.000	4.000	4.228
	<u>576.980</u>	<u>591.000</u>	<u>589.000</u>	<u>632.080</u>
<b>10. Finansielle indtægter</b>				
Renter, pengeinstitutter	16.612	0	20.000	0
Renter og kursregulering , obligationer	9.893	3.000	5.000	3.078
	<u>26.505</u>	<u>3.000</u>	<u>25.000</u>	<u>3.078</u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	368.828	400.000	365.000	380.476
Renter, pengeinstitutter	0	30.000	0	42.687
Renter og kursreguleringer	0	0	0	29.141
Låneomkostninger	1.192	0	0	1.192
	<u>370.020</u>	<u>430.000</u>	<u>365.000</u>	<u>453.496</u>

## Noter

### 12. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Altaner</u>
Kostpris 1. januar	18.958.600	3.031.245
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>18.958.600</b>	<b>3.031.245</b>
Opskrivninger 1. januar	56.541.400	0
Årets opskrivninger	-6.100.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>50.441.400</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	557.189
Årets af- og nedskrivninger	0	75.782
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>632.971</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>69.400.000</b>	<b>2.398.274</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>57.000.000</u>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2023 i henhold til vurdering af 25. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 57.000.000 kr.

### 13. Værdipapirer

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Obligationer, 2,00 Realkredit Danmark 23S.SA 2047, nom 145.124,38 til kurs 88,779	129.707	127.287
	<b>129.707</b>	<b>127.287</b>

## Noter

		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>14. Likvide beholdninger</b>			
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto		2.422.452	3.580.572
Danske Bank, Erhvervskonto		197.112	127.749
Arbejdernes Landsbank, FormueFlex		15.185	2.500.000
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto		20.604	19.093
Arbejdernes Landsbank, Aftalekonto		4.500.000	0
		<u>7.155.353</u>	<u>6.227.414</u>
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.184.000, 1,5%, kontantlån, restløbetid 24 år og 10 mdr.	7.902.396	9.512.813	9.819.342
Realkredit Danmark, opr. kr. 9.437.000, 1% kontantlån, restløbetid 26 år	6.655.922	8.352.518	8.627.839
Låneomkostninger	0	-189.480	-190.672
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>14.558.318</u>	<u>17.675.851</u>	<u>18.256.509</u>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>			
Kort del af gæld (under 1 år)		590.158	581.849
Lang del af gæld (mere end 1 år)		17.085.693	17.674.660
		<u>17.675.851</u>	<u>18.256.509</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>14.828.960</u>	<u>15.453.606</u>
<b>16. Andelshavernes indbetaling til finansiering af altaner</b>			
Saldo primo		2.474.056	1.680.038
Afskrivning i året		-75.782	-75.782
Årets tilgang		0	869.800
		<u>2.398.274</u>	<u>2.474.056</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>17. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.219.332	1.226.842
Forbrug	<u>-1.105.075</u>	<u>-810.393</u>
	<u>114.257</u>	<u>416.449</u>

## 18. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.865 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 69.400 t.kr.

### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Andelsboligforeningen udlejer 3 erhvervslejemål.

På foreningens ejendomme matrikelnr. 7az, 7aø, 7bc og 7bf er der tinglyst hjemfaldspligt. Esbjerg Kommune er som følge heraf berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel i 2050 at tilbagekøbe de nævnte matrikler for et beløb, svarende til de oprindeligt af foreningen betalte købesummer for jordarealerne med tillæg af bygningernes værdi på overtagelsestidspunktet. Den oprindeligt betalte købesum for jordarealerne udgør i alt kr. 207.980.

## 19. Nøgleoplysninger

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

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Bolittype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	11.636	11.636	152	11.636
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	606	606	3	606
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	1.004	1.004	67	1.004
B6	I alt	13.246	13.246	222	13.246

  

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

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1953

  

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

  

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

  

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

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.400.000	5.239

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3)		
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.904.249	219		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			4
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
H1	Boligafgift	334.911	* 12 /	11.636	345
H2	Erhvervslejeindtægter	20.539	* 12 /	11.636	21
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	11.636	0
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
			-80	-432	85
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
K1	Andelsværdi				4.967
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)				1.238
K3	Teknisk andelsværdi				6.205
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		Ja	Nej	
			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	197	482	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	197	482	50

Forklaring på udregning:  
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68

Forklaring på udregning:

Årets afdrag  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	29	49	50

### 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	54.486.676
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.865.331
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.558.318
	<u>57.793.689</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 25. februar 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.903.180</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>19,9070</u>
-------------------------	----------------



## Noter

### 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### OVERSIGT OVER EJENDOMMENS FORBRUG

År	Varme	Vand	Elektricitet	Modtaget el
	Gjoule	m <sup>3</sup>	Kwh	Kwh
2023	4.417	5.789	89.331	37.804
2022	4.387	7.398	79.701	24.877
2021	5.361	7.401	74.852	25.017
2020	5.036	7.331	74.179	24.423
2019	5.143	8.222	75.595	25.210
2018	5.702	8.330	83.817	26.305

#### ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Med henvisning til §6, stk. 8 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal bestyrelsen give følgende oplysninger om andelsbevisernes værdi pr. 31. december 2023

Andelsbevisernes værdi forøges i 2023 med en andel af de i årets løb betalte ordinære afdrag på prioritetsgælden i ejendommene.

Andelsbevisernes samlede værdi pr. 31/12 2023 - incl. opskrivninger - fordelt på de enkelte lejligheder, fremgår af de næste sider.

#### OPSPARING

For 2023 er opsparingen, på grundlag af budgettet for 2024, beregnet til at udgøre 4,23 kr./m<sup>2</sup>/måned.

Andelsbevisernes værdi vil desuden blive påvirket af en eventuel ændring i ejendommens værdiansættelse.

## Noter

## 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

## OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

## Andel i opskrivning af ejendomme

Lejligheder	m2 Oprindeligt indskud	Kontant betalt vinduesudskiftning	I tidligere år	I 2023	I tidligere år	I 2023	Andelsbevisets værdi pr. 31/12 2023	Værdi af alten pr. 31/12 2023
<b>Langlandsvej 3.</b>								
St. tv.	106	16.946	14.610	543.719	-25.443	2.201	-29.593	522.440
St. mf.	48	7.703	2.388	246.301	-11.521	5.270	-13.401	236.739
St. th.	106	16.946	14.610	543.719	-25.443	2.201	-29.593	522.440
1. tv.	106	16.946	14.610	543.719	-25.443	2.201	-29.593	522.440
1. mf.	48	8.011	3.155	247.270	-11.521	4.941	-13.401	238.454
1. th.	106	17.544	9.817	545.619	-25.443	7.867	-29.593	525.811
	520	84.096	59.190	2.670.345	-124.816	24.682	-145.172	2.568.326
<b>Langlandsvej 5-11.</b>								
5 st. tv.	82	13.434	3.681	421.639	-19.682	9.795	-22.893	405.974
5 st. th.	82	13.434	0	421.639	-19.682	13.476	-22.893	405.974
5 1. tv.	82	13.740	0	422.605	-19.682	13.914	-22.893	407.684
5 1. th.	82	13.129	0	420.677	-19.682	13.568	-22.893	404.799
5 2. tv.	82	13.740	10.889	422.605	-19.682	3.026	-22.893	407.685
5 2. th.	82	13.740	0	422.605	-19.682	13.914	-22.893	407.684
7 st. tv.	82	13.434	11.587	421.639	-19.682	1.890	-22.893	405.975
7 st. th.	51	8.244	3.200	261.883	-12.242	5.020	-14.238	251.868
7 1. tv.	82	13.740	0	422.605	-19.682	13.914	-22.893	407.684
7 1. th.	51	8.549	0	262.845	-12.242	8.658	-14.238	253.573
7 2. tv.	82	13.740	10.384	422.605	-19.682	3.530	-22.893	407.684
7 2. th.	51	8.549	3.738	262.845	-12.242	4.921	-14.238	253.574
9 st. tv.	82	13.434	0	421.639	-19.682	13.476	-22.893	405.974
9 st. th.	82	13.434	11.587	421.639	-19.682	1.890	-22.893	405.975
9 1. tv.	82	13.740	0	422.605	-19.682	13.914	-22.893	407.684
9 1. th.	82	13.740	10.889	422.605	-19.682	3.026	-22.893	407.685
11 st. tv.	82	13.434	10.152	421.639	-19.682	3.325	-22.893	405.975
11 st. th.	51	8.244	0	261.883	-12.242	8.220	-14.238	251.868
11 1. tv.	82	13.740	7.701	422.605	-19.682	6.213	-22.893	407.684
11 1. th.	51	8.549	0	262.845	-12.242	8.658	-14.238	253.573
	1.485	245.788	83.808	7.643.659	-356.444	164.345	-414.578	7.366.577

## Noter

## 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
	m2 Oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	I tidligere år	I 2023	I tidligere år	I 2023	Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2023	Værdi af altan pr. 31/12 2023	Andel i opsparingen	
									Andel i opskrivning af ejendomme	
2 st. tv.	82	12.824	0	419.715	-19.682	12.602	-22.893	402.566	38.150	
2 st. th.	82	12.824	11.057	419.715	-19.682	1.544	-22.893	402.565	34.737	
2 1. tv.	82	13.129	10.401	420.677	-19.682	2.637	-22.893	404.269	38.150	
2 1. th.	82	13.129	8.822	420.677	-19.682	4.218	-22.893	404.271	38.150	
2 2. tv.	82	13.129	1.981	420.677	-19.682	11.059	-22.893	404.271	34.737	
2 2. th.	82	13.129	0	420.677	-19.682	13.040	-22.893	404.271	36.574	
4 st. tv.	82	12.824	9.688	419.715	-19.682	2.914	-22.893	402.566	36.313	
4 st. th.	82	12.824	0	419.715	-19.682	12.602	-22.893	402.566	0	
4 1. tv.	82	13.129	7.244	420.677	-19.682	5.796	-22.893	404.271	34.956	
4 1. th.	82	13.129	10.401	420.677	-19.682	2.637	-22.893	404.269	37.931	
4 2. tv.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	34.956	
4 2. th.	82	13.129	10.401	420.677	-19.682	2.637	-22.893	404.269	76.009	
6 st. tv.	82	12.824	11.057	419.715	-19.682	1.544	-22.893	402.565	0	
6 st. th.	82	12.824	11.057	419.715	-19.682	1.544	-22.893	402.565	0	
6 1. tv.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	0	
6 1. th.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	0	
6 2. tv.	82	13.129	5.404	420.677	-19.682	7.636	-22.893	404.271	0	
6 2. th.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	0	
8 st. tv.	82	12.824	0	419.715	-19.682	12.602	-22.893	402.566	0	
8 st. th.	82	12.824	9.051	419.715	-19.682	3.551	-22.893	402.566	49.289	
8 1. tv.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	70.404	
8 1. th.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	70.404	
8 2. tv.	82	13.129	0	420.677	-19.682	13.040	-22.893	404.271	49.289	
8 2. th.	82	13.129	0	420.677	-19.682	13.040	-22.893	404.271	0	
10 st. tv.	82	12.824	0	419.715	-19.682	12.602	-22.893	402.566	41.845	
10 st. th.	82	12.824	0	419.715	-19.682	12.602	-22.893	402.566	0	
10 1. tv.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	38.150	
10 1. th.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	38.150	
10 2. tv.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	0	
10 2. th.	82	13.129	0	420.677	-19.682	13.040	-22.893	404.271	76.009	
12 st. tv.	82	12.824	11.057	419.715	-19.682	1.544	-22.893	402.565	0	

Saltilholmsvej 2-12

## Noter

## 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

## OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

Lejligheder	m2 Oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2023	Værdi af alkan pr. 31/12 2023	
			I tidligere år	I 2023	I tidligere år	I 2023			
<b>Saltholmsvej 2-12, fortsat</b>									
12 st. th.	82	12.824	7.127	419.715	-19.682	5.475	-22.893	402.566	34.737
12 1. tv.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	0
12 1. th.	82	13.129	0	420.677	-19.682	13.040	-22.893	404.271	38.911
12 2. tv.	82	13.129	8.253	420.677	-19.682	4.787	-22.893	404.271	49.289
12 2. th.	82	13.129	11.322	420.677	-19.682	1.717	-22.893	404.270	0
	<b>2.952</b>	<b>468.984</b>	<b>257.543</b>	<b>15.132.843</b>	<b>-708.568</b>	<b>206.609</b>	<b>-824.131</b>	<b>14.533.280</b>	<b>997.143</b>
<b>Lejligheder</b>									
<b>Saltholmsvej 14-18</b>									
14 st. tv.	78	12.719	7.592	400.875	-18.722	5.129	-21.776	385.816	0
14 st. th.	95	15.511	9.756	488.314	-22.803	5.780	-26.522	470.036	42.481
14 1. tv.	78	13.029	8.489	401.865	-18.722	4.689	-21.776	387.573	0
14 1. th.	95	15.821	0	489.287	-22.803	15.973	-26.522	471.756	43.881
14 2. tv.	78	13.029	11.242	401.865	-18.722	1.936	-21.776	387.573	55.677
14 2. th.	95	15.821	13.642	489.287	-22.803	2.332	-26.522	471.757	57.435
16 st. tv.	62	10.237	0	319.049	-14.882	10.301	-17.309	307.397	44.100
16 st. th.	51	8.376	0	262.305	-12.242	8.415	-14.238	252.617	0
16 1. tv.	62	10.547	0	320.022	-14.882	10.741	-17.309	309.120	85.652
16 1. th.	51	8.686	0	263.278	-12.242	8.856	-14.238	254.341	0
16 2. tv.	62	10.547	965	320.022	-14.882	9.776	-17.309	309.120	61.774
16 2. th.	51	8.686	0	263.278	-12.242	8.856	-14.238	254.341	51.443
18 st. tv.	94	15.511	0	483.690	-22.563	15.608	-26.243	466.003	54.858
18 st. th.	78	12.719	6.187	400.875	-18.722	6.534	-21.776	385.816	106.267
18 1. tv.	94	15.821	13.642	484.663	-22.563	2.403	-26.243	467.723	0
18 1. th.	78	13.029	11.242	401.865	-18.722	1.936	-21.776	387.573	106.267
18 2. tv.	94	15.821	13.642	484.663	-22.563	2.403	-26.243	467.723	85.652
18 2. th.	78	13.029	11.242	401.865	-18.722	1.936	-21.776	387.573	0
	<b>1.374</b>	<b>228.939</b>	<b>107.641</b>	<b>7.077.070</b>	<b>-329.801</b>	<b>123.601</b>	<b>-383.590</b>	<b>6.823.861</b>	<b>795.488</b>

## Noter

## 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

## OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

Lejligheder	m2 Oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2023	Værdi af alkan pr. 31/12 2023
			I tidligere år	I 2023	I tidligere år	I 2023		
Amagervej 14								
St. 1.	71	11.708	0	365.326	-17.042	11.782	-19.822	351.952
St. 2.	78	12.632	7.780	400.613	-18.722	4.830	-21.776	385.356
St. 3.	40	7.086	0	207.360	-9.601	7.335	-11.167	201.013
St. 4.	79	12.940	9.781	406.210	-18.962	3.203	-22.055	391.117
St. 5.	92	15.097	0	473.136	-22.083	15.153	-25.684	455.619
1.1.	71	12.324	0	367.263	-17.042	12.658	-19.822	355.381
1.2.	78	13.556	11.693	403.519	-18.722	2.231	-21.776	390.500
1.3.	40	7.394	0	208.329	-9.601	7.773	-11.167	202.728
1.4.	79	13.556	0	408.148	-18.962	13.861	-22.055	394.548
1.5.	92	16.021	0	476.042	-22.083	16.468	-25.684	460.764
2.1.	71	12.324	0	367.263	-17.042	12.658	-19.822	355.381
2.2.	78	13.556	0	403.519	-18.722	13.925	-21.776	390.501
2.3.	40	7.394	0	208.329	-9.601	7.773	-11.167	202.728
2.4.	79	13.556	9.186	408.148	-18.962	4.675	-22.055	394.548
2.5.	92	16.021	12.104	476.042	-22.083	4.363	-25.684	460.763
3.1.	71	12.324	9.768	367.263	-17.042	2.892	-19.822	355.383
3.2.	78	13.556	0	403.519	-18.722	13.925	-21.776	390.501
3.3.	40	7.394	2.418	208.329	-9.601	5.355	-11.167	202.728
3.4.	79	13.556	0	408.148	-18.962	13.861	-22.055	394.548
3.5.	92	16.021	13.814	476.042	-22.083	2.652	-25.684	460.762
4.1.	71	12.324	3.182	367.263	-17.042	9.476	-19.822	355.381
4.2.	78	13.556	9.934	403.519	-18.722	3.991	-21.776	390.501
4.3.	40	7.394	5.587	208.329	-9.601	2.187	-11.167	202.729
4.4.	79	13.556	10.245	408.148	-18.962	3.614	-22.055	394.546
4.5.	92	16.021	4.358	476.042	-22.083	12.110	-25.684	460.764
5.1.	71	12.324	0	367.263	-17.042	12.658	-19.822	355.381
5.2.	78	13.556	11.693	403.519	-18.722	2.231	-21.776	390.500
5.3.	40	7.394	1.974	208.329	-9.601	5.799	-11.167	202.728
5.4.	79	13.556	0	408.148	-18.962	13.861	-22.055	394.548
5.5.	92	15.713	13.549	475.073	-22.083	2.481	-25.684	459.049
6.1.	71	12.324	0	367.263	-17.042	12.658	-19.822	355.381
6.2.	78	13.556	7.476	403.519	-18.722	6.449	-21.776	390.501
6.3.	40	7.394	4.755	208.329	-9.601	3.018	-11.167	202.728
6.4.	79	13.556	0	408.148	-18.962	13.861	-22.055	394.548
6.5.	92	16.021	13.814	476.042	-22.083	2.653	-25.684	460.763
<b>2.520</b>	<b>436.261</b>	<b>163.111</b>	<b>13.031.480</b>	<b>-604.875</b>	<b>284.419</b>	<b>-703.527</b>	<b>12.606.869</b>	<b>0</b>

## Noter

## 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	m2 Oprindeligt indskud	Kontant betalt vinduesudskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevi-sets værdi pr. 31/12 2023	Værdi af altan pr. 31/12 2023
			I tidligere år	I 2023	I tidligere år	I 2023		
<b>OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER</b>								
<b>Lejligheder</b>								
<b>Amagervej 16</b>								
St. 1.	72	13.310	7.174	374.992	-17.282	6.822	-20.101	364.915
St. 2.	82	15.108	6.978	426.909	-19.682	8.886	-22.893	415.306
St. 3.	45	8.634	2.018	235.366	-10.801	7.185	-12.563	229.839
St. 4.	82	15.108	11.419	426.909	-19.682	4.425	-22.893	415.286
St. 5.	88	17.267	0	461.459	-21.123	18.517	-24.568	451.553
1.1.	72	14.029	9.015	377.258	-17.282	6.009	-20.101	368.928
1.2.	82	15.828	5.132	429.178	-19.682	11.759	-22.893	419.322
1.3.	45	8.993	0	236.489	-10.801	9.708	-12.563	231.826
1.4.	82	15.828	10.360	429.178	-19.682	6.531	-22.893	419.322
1.5.	88	18.346	0	464.867	-21.123	20.068	-24.568	457.591
2.1.	72	14.029	7.763	377.258	-17.282	7.261	-20.101	368.928
2.2.	82	15.828	4.291	429.178	-19.682	12.600	-22.893	419.322
2.3.	45	8.993	0	236.489	-10.801	9.708	-12.563	231.826
2.4.	82	15.828	13.655	429.178	-19.682	3.236	-22.893	419.322
2.5.	88	18.346	6.184	464.867	-21.123	13.884	-24.568	457.591
3.1.	72	14.029	6.615	377.258	-17.282	8.409	-20.101	368.928
3.2.	82	15.828	0	429.178	-19.682	16.891	-22.893	419.322
3.3.	45	8.993	7.126	236.489	-10.801	2.583	-12.563	231.827
3.4.	82	15.828	12.545	429.178	-19.682	4.346	-22.893	419.322
3.5.	88	18.346	15.829	464.867	-21.123	4.240	-24.568	457.592
4.1.	72	14.029	5.464	377.258	-17.282	9.560	-20.101	368.928
4.2.	82	15.828	9.500	429.178	-19.682	7.391	-22.893	419.322
4.3.	45	8.993	0	236.489	-10.801	9.708	-12.563	231.826
4.4.	82	15.828	12.545	429.178	-19.682	4.346	-22.893	419.322
4.5.	88	18.346	14.542	464.867	-21.123	5.526	-24.568	457.591

## Noter

## 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

## OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

Lejligheder	m2 Oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2023	Værdi af alkan pr. 31/12 2023	
			I tidligere år	I 2023	I tidligere år	I 2023			
Anagervej 16, fortsat									
5.1.	72	14.029	0	377.258	-17.282	15.024	-20.101	368.928	0
5.2.	82	15.828	0	429.178	-19.682	16.891	-22.893	419.322	0
5.3.	45	8.993	0	236.489	-10.801	9.708	-12.563	231.826	0
5.4.	82	15.828	0	429.178	-19.682	16.891	-22.893	419.322	0
5.5.	88	18.346	0	464.867	-21.123	20.068	-24.568	457.591	0
6.1.	72	14.029	12.104	377.258	-17.282	2.920	-20.101	368.928	0
6.2.	82	15.828	0	429.178	-19.682	16.891	-22.893	419.322	0
6.3.	45	8.993	0	236.489	-10.801	9.708	-12.563	231.826	0
6.4.	82	15.828	12.545	429.178	-19.682	4.346	-22.893	419.322	0
6.5.	88	18.346	12.678	464.867	-21.123	7.387	-24.568	457.588	0
7. tv.	101	19.785	0	529.525	-24.243	21.215	-28.197	518.085	0
7. th.	101	20.505	14.476	531.794	-24.243	7.769	-28.197	522.103	0
	<b>2.785</b>	<b>547.861</b>	<b>219.958</b>	<b>14.608.785</b>	<b>-668.483</b>	<b>368.414</b>	<b>-777.509</b>	<b>14.299.025</b>	<b>0</b>
<b>alt</b>	<b>11.636</b>	<b>2.011.929</b>	<b>891.251</b>	<b>60.164.182</b>	<b>-2.792.987</b>	<b>1.172.071</b>	<b>-3.248.507</b>	<b>58.197.938</b>	<b>2.398.274</b>