

Andelsboligforeningen Esbjerggaard

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

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 67 80 69 13

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Administrator- og bestyrelsespåtegning
- 3 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 6 Foreningsoplysninger
- 7 Ledelsesberetning

Årsrapport 1. januar - 31. december 2020

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Esbjerggaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 23. april 2021

Bestyrelse


Knud Pedersen
Formand


Johnny Møller Jensen


Ellen Terp

Mette Marie Hansen


Hans Fogtmann


Jens Toftdahl


Poul Søgaard Pedersen


Administrator- og bestyrelsespåtegning

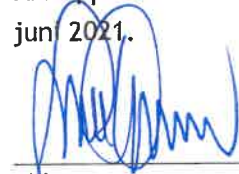
Som administrator i Andelsboligforeningen Esbjerggaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Administrator



Administrationsselskabet Aunbøl
A/S
Lise Tonnesen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. jun 2021.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Esbjerggaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Esbjerggaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Esbjerggaard har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020 samt resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen 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 om den 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 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 23. april 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01


Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34371

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
Bestyrelse	Knud Pedersen Johnny Møller Jensen Ellen Terp Mette Marie Hansen Hans Fogtmann Jens Toftdahl Poul Søgaard Pedersen
Administrator	Administrationsselskabet Aunbøl A/S, Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. juni 2021

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 m² og p.t. 3 erhvervslejemål på i alt 606 m². Desuden udlejer foreningen 50 garager og et mindre antal ekstra kælderrum.

Vedligeholdelsesarbejder

Af væsentlige vedligeholdelsesarbejder er der i årets løb etableret separat kloakering ved ejendommen Saltholmsvej 2-18 til kr. 960.140, samt forbedring af slidlag og striber på parkering ved Saltholmsvej 2-18 til kr. 161.638. Derudover er der udført almindelig vedligeholdelse på ejendommene.

Boligafgift

Bestyrelsen har besluttet, at boligafgiften ikke forhøjes fra 1/1 2021.

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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom måles til seneste offentlige ejendomsvurdering, idet denne anses for et udtryk for dagsværdien.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Altaner	40 år
---------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	3.939.228	3.964.000	3.940.000	3.958.071
2 Lejeindtægter	357.798	322.000	359.000	332.353
3 Vaskeriindtægter	57.501	60.000	58.000	59.360
4 Øvrige indtægter	196.978	227.000	214.000	235.158
Indtægter i alt	4.551.505	4.573.000	4.571.000	4.584.942
5 Personaleomkostninger	-752.705	-759.000	-760.000	-779.983
6 Ejendomsskat og forsikringer	-468.864	-461.000	-469.000	-460.151
7 Forbrugsafgifter	-698.597	-724.000	-680.000	-723.498
8 Vedligeholdelse, løbende	-1.650.916	-1.650.000	-700.000	-2.953.840
9 Administrationsomkostninger	-471.849	-496.000	-504.000	-474.561
Omkostninger i alt	-4.042.931	-4.090.000	-3.113.000	-5.392.033
Resultat før finansielle poster	508.574	483.000	1.458.000	-807.091
10 Finansielle indtægter	447	25.000	5.000	25.419
11 Finansielle omkostninger	-166.654	-162.000	-166.000	-314.080
Finansielle poster netto	-166.207	-137.000	-161.000	-288.661
Årets resultat	342.367	346.000	1.297.000	-1.095.752
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	74.695	78.300	1.028.000	0
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ej"	0	0	0	-1.361.537
Overført til "Andre reserver"	74.695	78.300	1.028.000	-1.361.537
Betalte prioritetsafdrag	267.673	267.700	269.000	265.785
Overført til "Overført resultat"	267.673	267.700	269.000	265.785
I alt	342.368	346.000	1.297.000	-1.095.752

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Anlægsaktiver		
12	Ejendom	57.000.000	57.000.000
12	Altaner	1.734.071	1.788.108
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.734.071</u>	<u>58.788.108</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.734.071</u>	<u>58.788.108</u>
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	121.927	128.692
	Periodeafgrænsningsposter	6.797	7.863
	Tilgodehavender i alt	<u>128.724</u>	<u>136.555</u>
13	Værdipapirer	274.554	577.305
14	Likvide beholdninger	2.643.563	2.270.421
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.046.841</u>	<u>2.984.281</u>
	Aktiver i alt	<u>61.780.912</u>	<u>61.772.389</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
15	Andelsindskud	2.903.180	2.903.180
16	Reserve for opskrivning af ejendom	37.276.821	37.267.151
17	Overført resultat	8.955.420	8.687.747
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>49.135.421</u>	<u>48.858.078</u>
18	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	675.477	600.782
	Andre reserver	<u>675.477</u>	<u>600.782</u>
	Egenkapital i alt	<u>49.810.898</u>	<u>49.458.860</u>
Gældsforpligtelser			
19	Gæld til realkreditinstitutter	9.052.851	9.331.749
20	Andelshaveres indbetaling til finansiering af altaner	1.734.076	1.788.112
21	Anden gæld	78.904	26.314
	Deposita	<u>107.119</u>	<u>106.544</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.972.950</u>	<u>11.252.719</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	269.230	267.673
22	Varmeregnskab	474.503	525.202
	Anden gæld	<u>253.331</u>	<u>267.935</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>997.064</u>	<u>1.060.810</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.970.014</u>	<u>12.313.529</u>
	Passiver i alt	<u>61.780.912</u>	<u>61.772.389</u>
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelser		
25	Nøgleoplysninger		
26	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift				
152 boliglejemål	3.939.228	3.964.000	3.940.000	3.958.071
	3.939.228	3.964.000	3.940.000	3.958.071
2. Lejeindtægter				
3 erhvervslejemål	233.460	199.000	234.000	209.265
50 garager	101.588	101.000	102.000	101.313
Ekstra kælderrum	22.750	22.000	23.000	21.775
	357.798	322.000	359.000	332.353
3. Vaskeriindtægter				
Indtægter ved vaske- og rullemaskiner	57.501	60.000	58.000	59.360
	57.501	60.000	58.000	59.360
4. Øvrige indtægter				
Leje for mobilantenner	141.555	142.000	146.000	137.432
El kælderrum og garager	13.013	13.000	13.000	13.013
Boligaftaler	31.500	60.000	45.000	59.625
Diverse indtægter	10.910	12.000	10.000	25.088
	196.978	227.000	214.000	235.158
5. Personaleomkostninger				
Vicevært og murer	752.705	759.000	760.000	779.983
	752.705	759.000	760.000	779.983

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	281.139	281.000	281.000	281.139
Forsikringer	187.725	180.000	188.000	179.012
	<u>468.864</u>	<u>461.000</u>	<u>469.000</u>	<u>460.151</u>
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift og vandafledningsafgift	344.019	403.000	344.000	402.255
Renovation og renholdelse	265.557	221.000	246.000	221.454
Elforbrug fællesarealer	133.470	147.000	134.000	146.932
Modtaget el, vedrørende antennemaster	-44.449	-47.000	-44.000	-47.143
	<u>698.597</u>	<u>724.000</u>	<u>680.000</u>	<u>723.498</u>

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
8. Vedligeholdelse, løbende				
Kloakarbejde, Saltholmsvej 2-18	960.140	900.000	0	1.841.370
Kloak i alt	960.140	0	0	1.841.370
Parkeringsplads, Saltholmsvej 2-18	161.638	0	0	0
Jord/beton i alt	161.638	0	0	0
Elevator	59.162	0	0	40.329
Butikkerne	2.438	0	0	0
Elektriker	13.946	0	0	37.876
Haveanlæg	54.586	0	0	28.696
Hårde hvidevarer	899	0	0	36.208
VVS	108.460	0	0	697.648
Låseservice	15.996	0	0	14.403
Murer	72.996	0	0	24.410
Snedker	33.505	0	0	97.624
Maler	55.320	0	0	64.781
Skadedyrsbekæmpelse	17.988	0	0	17.355
Vaskeri	17.993	0	0	3.794
Vedl. af maskiner	13.389	0	0	4.998
Diverse	62.460	750.000	700.000	44.348
	1.650.916	1.650.000	700.000	2.953.840

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	308.271	305.000	318.000	299.292
Revisorhonorar, rest sidste år	10.000	0	0	15.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	63.000	63.000	64.000	62.000
Varmeregnskabshonorar	19.358	35.000	36.000	34.127
Gebyrer m.v.	18.694	20.000	19.000	19.884
Hjemmeside	1.366	5.000	2.000	4.410
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	17.310	20.000	17.000	17.623
Gaver	330	0	0	920
Telefonudgifter	13.545	14.000	14.000	13.456
Formandsløn	24.000	24.000	24.000	24.000
Diverse	-4.025	10.000	10.000	-16.151
	<u>471.849</u>	<u>496.000</u>	<u>504.000</u>	<u>474.561</u>
10. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	0	2.000	0	2.139
Renter og kursregulering, obligationer	447	23.000	5.000	23.280
	<u>447</u>	<u>25.000</u>	<u>5.000</u>	<u>25.419</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	161.467	162.000	161.000	280.808
Renter, pengeinstitutter	5.187	0	5.000	1.445
Låneomkostninger	0	0	0	31.827
	<u>166.654</u>	<u>162.000</u>	<u>166.000</u>	<u>314.080</u>

Noter

12. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Altaner</u>
Kostpris primo	18.958.600	2.161.445
Kostpris ultimo	18.958.600	2.161.445
Opskrivninger primo	38.041.400	0
Opskrivninger ultimo	38.041.400	0
Af- og nedskrivninger primo	0	373.338
Årets af- og nedskrivninger	0	54.036
Af- og nedskrivninger ultimo	0	427.374
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.000.000	1.734.071
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	<u>57.000.000</u>	

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Regeringen har suspenderet de offentlige ejendomsvurderinger indtil tidligst 2022. Ejendomsvurderingen for 2012 videreføres indtil 2022.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
13. Værdipapirer		
Obligationer:		
2,00 Realkredit Danmark 23S.SA 2047, nom. 264.765,15 til kurs 103,740	274.554	577.305
	274.554	577.305
14. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto	527.836	537.722
Danske Bank, Erhvervskonto	894.411	510.868
Arbejdernes Landsbank, FormueFlex	1.205.451	1.205.966
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto	15.865	15.865
	2.643.563	2.270.421

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.903.180	2.903.180
	<u>2.903.180</u>	<u>2.903.180</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	37.267.151	37.415.175
Årets værdiregulering af gæld til kursværdi	9.670	-148.024
	<u>37.276.821</u>	<u>37.267.151</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat primo	8.687.747	8.421.962
Betalte prioritetsafdrag	267.673	265.785
	<u>8.955.420</u>	<u>8.687.747</u>
18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret primo	600.782	1.962.319
Ifølge resultatdisponering	74.695	-1.361.537
	<u>675.477</u>	<u>600.782</u>
19. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, opr. kr. 9.437.000, 1% kontantlån, restløbetid 29 år	9.322.081	9.599.422
	9.322.081	9.599.422
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-269.230	-267.673
	<u>9.052.851</u>	<u>9.331.749</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.792.553</u>	<u>8.074.101</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
20. Andelshaveres indbetaling til finansiering af altaner		
Saldo 1. januar 2016	1.788.112	1.842.148
Afskrivning i året	<u>-54.036</u>	<u>-54.036</u>
	<u>1.734.076</u>	<u>1.788.112</u>
21. Anden gæld		
Indefrosne feriepenge	<u>78.904</u>	<u>26.314</u>
	<u>78.904</u>	<u>26.314</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
22. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.300.244	1.334.023
Forbrug	<u>-825.741</u>	<u>-808.821</u>
	<u>474.503</u>	<u>525.202</u>
23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.322 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 57.000 t.kr.		

Noter

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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.

25. 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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	11.636	11.636	152	11.636
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	606	606	3	606
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1.004	1.004	67	1.004
B6	I alt	13.246	13.246	222	13.246

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1982
D2	Ejendommens opførelsesår				1953
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		57.000.000		4.303
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		675.477		51
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				1
Feltnr.	Sæt kryds			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 2009) ?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X	

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Ultimo mnd's indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	328.269	* 12 /	11.636
H2	Erhvervslejeindtægter	19.456	* 12 /	11.636
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	11.636
				339
				20
				0
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	44	-94	29
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	4.223		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	767		
K3	Teknisk andelsværdi	4.990		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	105	223	125
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	105	223	125
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	22	23	23

Noter

26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	49.135.421
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.322.081
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-9.322.081</u>
	<u>49.135.421</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER EJENDOMMENS FORBRUG

År	Varme Gjoutle	Vand m3	Elektricitet Kwh	Modtaget el Kwh
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
2017	5.726	9.236	84.623	0
2016	5.852	8.986	86.890	0
2015	5.779	9.022	79.591	0

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 2020

Andelsbevisernes værdi forges i 2019 med en andel af de i årets løb betalte ordinære afdrag på prioritetsgælden i ejendommene.

Andelsbevisernes samlede værdi pr. 31/12 2020 - incl. opskrivninger - fordelt på de enkelte lejligheder, fremgår af de næste sider.

OPSPARING

For 2021 er opsparringen, på grundlag af budgettet for 2021, beregnet til at udgøre 1,93 kr./m2/måned.

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

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
Lejligheder	m2 Oprindeligt indsat	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opspargen		Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2020	Værdi af altan pr. 31/12 2020	
			I tidligere år	I 2020	I tidligere år	I 2020			
Langelandsvej 3.									
St. tv.	106	16.946	14.610	336.385	-1.162	70.667	2.438	439.884	0
St. mf.	48	7.703	2.388	152.414	-526	36.273	1.104	199.355	0
St. th.	106	16.946	14.610	336.385	-1.162	70.667	2.438	439.884	46.791
1. tv.	106	16.946	14.610	336.385	-1.162	70.667	2.438	439.884	48.825
1. mf.	48	8.011	3.155	153.383	-526	35.944	1.104	201.070	0
1. th.	106	17.544	9.817	338.285	-1.162	76.333	2.438	443.255	48.825
	520	84.096	59.190	1.653.237	-5.702	360.549	11.962	2.163.332	144.441
Langelandsvej 5-11.									
5 st. tv.	82	13.434	3.681	261.249	-899	62.758	1.886	342.110	0
5 st. th.	82	13.434	0	261.249	-899	66.439	1.886	342.110	0
5 1. tv.	82	13.740	0	262.215	-899	66.877	1.886	343.820	42.286
5 1. th.	82	13.129	0	260.287	-899	66.531	1.886	340.935	38.740
5 2. tv.	82	13.740	10.889	262.215	-899	55.989	1.886	343.821	38.459
5 2. th.	82	13.740	0	262.215	-899	66.877	1.886	343.820	0
7 st. tv.	82	13.434	11.587	261.249	-899	54.853	1.886	342.111	0
7 st. th.	51	8.244	3.200	162.128	-559	37.961	1.173	212.147	0
7 1. tv.	82	13.740	0	262.215	-899	66.877	1.886	343.820	42.286
7 1. th.	51	8.549	0	163.090	-559	41.599	1.173	213.852	0
7 2. tv.	82	13.740	10.384	262.215	-899	56.493	1.886	343.820	0
7 2. th.	51	8.549	3.738	163.090	-559	37.862	1.173	213.853	0
9 st. tv.	82	13.434	0	261.249	-899	66.439	1.886	342.110	42.286
9 st. th.	82	13.434	11.587	261.249	-899	54.853	1.886	342.111	38.459
9 1. tv.	82	13.740	0	262.215	-899	66.877	1.886	343.820	40.493
9 1. th.	82	13.740	10.889	262.215	-899	55.989	1.886	343.821	38.702
11 st. tv.	82	13.434	10.152	261.249	-899	56.288	1.886	342.111	0
11 st. th.	51	8.244	0	162.128	-559	41.161	1.173	212.147	0
11 1. tv.	82	13.740	7.701	262.215	-899	59.176	1.886	343.820	38.702
11 1. th.	51	8.549	0	163.090	-559	41.599	1.173	213.852	0
	1.485	245.788	83.808	4.739.032	-16.284	1.123.504	34.161	6.210.008	360.412

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
	m.2. Oprindeligt indskud	Kontant betalt vinduesudskiftning	I tidligere år	I 2020	Andel i opsparingen af ejendomme	I tidligere år	I 2020	Andelsbeværet værdi pr. 31/12 2020	Værdi af altan pr. 31/12 2020	Andelsbeværet værdi pr. 31/12 2020
<u>Saltholmavej 2-12</u>										
2 st. tv.	82	12.824	0	259.325	-899	65.565	1.886	338.702	42.237	338.702
2 st. th.	82	12.824	11.057	259.325	-899	54.507	1.886	338.701	38.459	338.701
2 1. tv.	82	13.129	10.401	260.287	-899	55.600	1.886	340.405	42.237	340.405
2 1. th.	82	13.129	8.822	260.287	-899	57.181	1.886	340.407	42.237	340.407
2 2. tv.	82	13.129	1.981	260.287	-899	64.022	1.886	340.407	38.459	340.407
2 2. th.	82	13.129	0	260.287	-899	66.003	1.886	340.407	40.493	340.407
4 st. tv.	82	12.824	9.688	259.325	-899	55.877	1.886	338.702	40.203	338.702
4 st. th.	82	12.824	0	259.325	-899	65.565	1.886	338.702	0	338.702
4 1. tv.	82	13.129	7.244	260.287	-899	58.759	1.886	340.407	38.702	340.407
4 1. th.	82	13.129	10.401	260.287	-899	55.600	1.886	340.405	41.995	340.405
4 2. tv.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	38.702	340.406
4 2. th.	82	13.129	10.401	260.287	-899	55.600	1.886	340.405	0	340.405
6 st. tv.	82	12.824	11.057	259.325	-899	54.507	1.886	338.701	0	338.701
6 st. th.	82	12.824	11.057	259.325	-899	54.507	1.886	338.701	0	338.701
6 1. tv.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0	340.406
6 1. th.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0	340.406
6 2. tv.	82	13.129	5.404	260.287	-899	60.599	1.886	340.407	0	340.407
6 2. th.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0	340.406
8 st. tv.	82	12.824	0	259.325	-899	65.565	1.886	338.702	0	338.702
8 st. th.	82	12.824	9.051	259.325	-899	56.514	1.886	338.702	53.804	338.702
8 1. tv.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0	340.406
8 1. th.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0	340.406
8 2. tv.	82	13.129	0	260.287	-899	66.003	1.886	340.407	0	340.407
8 2. th.	82	13.129	0	260.287	-899	66.003	1.886	340.407	0	340.407
10 st. tv.	82	12.824	0	259.325	-899	65.565	1.886	338.702	45.884	338.702
10 st. th.	82	12.824	0	259.325	-899	65.565	1.886	338.702	0	338.702
10 1. tv.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	42.237	340.406
10 1. th.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	42.237	340.406
10 2. tv.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0	340.406
10 2. th.	82	13.129	0	260.287	-899	66.003	1.886	340.407	0	340.407
12 st. tv.	82	12.824	11.057	259.325	-899	54.507	1.886	338.701	0	338.701

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

Lejligheder	m2 Oprindeligt Indskud	Kontant be- talt vindues- udskeftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Opskrivning i 2020	I tidligere år	Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2020	Værdi af alten pr. 31/12 2020	
			I tidligere år	I tidligere år					
Saltholmsvej 2-12, fortsat									
12 st. th.	82	12.874	7.127	259.325	-899	58.438	1.886	338.702	38.459
12 1. tv.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0
12 1. th.	82	13.129	0	260.287	-899	66.003	1.886	340.407	43.080
12 2. tv.	82	13.129	8.253	260.287	-899	57.750	1.886	340.407	53.804
12 2. th.	82	13.129	11.322	260.287	-899	54.680	1.886	340.406	0
	2.952	466.984	257.543	9.358.796	-32.372	2.113.302	67.907	12.234.161	777.036
Lejligheder									
Saltholmsvej 14-18									
14 st. tv.	78	12.719	7.592	248.309	-855	55.509	1.794	325.067	0
14 st. th.	95	15.511	9.756	302.497	-1.042	67.140	2.185	396.047	47.032
14 1. tv.	78	13.029	8.489	249.299	-855	55.069	1.794	326.824	0
14 1. th.	95	15.821	0	303.470	-1.042	77.333	2.185	397.767	48.582
14 2. tv.	78	13.029	11.242	249.299	-855	52.316	1.794	326.824	61.051
14 2. th.	95	15.821	13.642	303.470	-1.042	63.692	2.185	397.768	62.697
16 st. tv.	62	10.237	0	197.779	-680	50.347	1.426	259.109	48.825
16 st. th.	51	8.376	0	162.550	-559	41.356	1.173	212.896	0
16 1. tv.	62	10.547	0	198.752	-680	50.787	1.426	260.832	0
16 1. th.	51	8.686	0	163.523	-559	41.797	1.173	214.620	0
16 2. tv.	62	10.547	965	198.752	-680	49.822	1.426	260.832	67.433
16 2. th.	51	8.686	0	163.523	-559	41.797	1.173	214.620	56.408
18 st. tv.	94	15.511	0	299.828	-1.031	76.323	2.162	392.793	60.154
18 st. th.	78	12.719	6.187	248.309	-855	56.914	1.794	325.067	0
18 1. tv.	94	15.821	13.642	300.801	-1.031	63.118	2.162	394.513	0
18 1. th.	78	13.029	11.242	249.299	-855	52.316	1.794	326.824	0
18 2. tv.	94	15.821	13.642	300.801	-1.031	63.118	2.162	394.513	0
18 2. th.	78	13.029	11.242	249.299	-855	52.316	1.794	326.824	0
	1.374	228.939	107.641	4.389.556	-15.067	1.011.066	31.607	5.753.743	452.183

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
	m2 oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbev- sets værdi pr. 31/12 2020	Værdi af altan pr. 31/12 2020		
			I tidligere år	I 2020	I tidligere år	I 2020				
St. 1.	71	11.708	0	226.452	-779	57.641	1.633	296.655	0	0
St. 2.	78	12.632	7.780	248.047	-855	55.210	1.794	324.607	0	0
St. 3.	40	7.086	0	129.121	-439	33.171	920	169.860	0	0
St. 4.	79	12.940	9.781	251.688	-866	54.229	1.817	329.589	0	0
St. 5.	92	15.097	0	293.186	-1.009	74.576	2.116	383.966	0	0
1.1.	71	12.324	0	228.389	-779	58.517	1.633	300.084	0	0
1.2.	78	13.556	11.693	250.953	-855	52.611	1.794	329.751	0	0
1.3.	40	7.394	0	130.090	-439	33.609	920	171.575	0	0
1.4.	79	13.856	0	253.626	-866	64.887	1.817	333.020	0	0
1.5.	92	16.021	0	296.092	-1.009	75.891	2.116	389.111	0	0
2.1.	71	12.324	0	228.389	-779	58.517	1.633	300.084	0	0
2.2.	78	13.556	0	250.953	-855	64.305	1.794	329.752	0	0
2.3.	40	7.394	0	130.090	-439	33.609	920	171.575	0	0
2.4.	79	13.556	9.186	253.626	-866	55.701	1.817	333.020	0	0
2.5.	92	16.021	12.104	296.092	-1.009	63.786	2.116	389.110	0	0
3.1.	71	12.324	9.768	228.389	-779	48.751	1.633	300.086	0	0
3.2.	78	13.556	0	250.953	-855	64.305	1.794	329.752	0	0
3.3.	40	7.394	2.418	130.090	-439	31.191	920	171.575	0	0
3.4.	79	13.556	0	253.626	-866	64.887	1.817	333.020	0	0
3.5.	92	16.021	13.814	296.092	-1.009	62.075	2.116	389.109	0	0
4.1.	71	12.324	3.182	228.389	-779	55.335	1.633	300.084	0	0
4.2.	78	13.556	9.934	250.953	-855	54.371	1.794	329.752	0	0
4.3.	40	7.394	5.587	130.090	-439	28.023	920	171.576	0	0
4.4.	79	13.556	10.245	253.626	-866	54.640	1.817	333.018	0	0
4.5.	92	16.021	4.358	296.092	-1.009	71.533	2.116	389.111	0	0
5.1.	71	12.324	0	228.389	-779	58.517	1.633	300.084	0	0
5.2.	78	13.556	11.693	250.953	-855	52.611	1.794	329.751	0	0
5.3.	40	7.394	1.974	130.090	-439	31.635	920	171.575	0	0
5.4.	79	13.556	0	253.626	-866	64.887	1.817	333.020	0	0
5.5.	92	15.713	13.549	295.123	-1.009	61.904	2.116	387.396	0	0
6.1.	71	12.324	0	228.389	-779	58.517	1.633	300.084	0	0
6.2.	78	13.556	7.476	250.983	-855	56.829	1.794	329.752	0	0
6.3.	40	7.394	4.755	130.090	-439	28.854	920	171.575	0	0
6.4.	79	13.556	0	253.626	-866	64.887	1.817	333.020	0	0
6.5.	92	16.021	13.814	296.092	-1.009	62.076	2.116	389.110	0	0
	2.520	436.261	163.111	8.102.416	-27.634	1.912.084	57.970	10.644.207	0	0

Amagervej 14

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

Lejligheder	m2	Oprindeligt Indskud	Kontant be- talt vindues- udsiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbev- sets værdi pr. 31/12 2020	Værdi af altan pr. 31/12 2020
				I tidligere år	I 2020	I tidligere år	I 2020		
Lejligheder									
Amagervej 16									
St. 1.	72	13.310	7.174	234.162	-790	53.327	1.656	308.839	0
St. 2.	82	15.108	6.978	266.519	-899	61.849	1.886	351.442	0
St. 3.	45	8.634	2.018	147.347	-493	36.250	1.035	194.791	0
St. 4.	82	15.108	11.419	286.519	-899	57.388	1.886	351.422	0
St. 5.	88	17.267	0	289.333	-965	75.356	2.024	383.016	0
1.1.	72	14.029	9.015	236.428	-790	52.514	1.656	312.852	0
1.2.	82	15.828	5.132	268.788	-899	64.722	1.886	355.458	0
1.3.	45	8.993	0	148.470	-493	38.773	1.035	196.778	0
1.4.	82	15.828	10.360	268.788	-899	59.494	1.886	355.458	0
1.5.	88	18.346	0	292.741	-965	76.907	2.024	389.054	0
2.1.	72	14.029	7.763	236.428	-790	53.766	1.656	312.852	0
2.2.	82	15.828	4.291	268.788	-899	65.563	1.886	355.458	0
2.3.	45	8.993	0	148.470	-493	38.773	1.035	196.778	0
2.4.	82	15.828	13.655	268.788	-899	56.199	1.886	355.458	0
2.5.	88	18.346	6.184	292.741	-965	70.723	2.024	389.054	0
3.1.	72	14.029	6.615	236.428	-790	54.914	1.656	312.852	0
3.2.	82	15.828	0	268.788	-899	69.854	1.886	355.458	0
3.3.	45	8.993	7.126	148.470	-493	31.648	1.035	196.779	0
3.4.	82	15.828	12.545	268.788	-899	57.309	1.886	355.458	0
3.5.	88	18.346	15.829	292.741	-965	61.079	2.024	389.055	0
4.1.	72	14.029	5.464	236.428	-790	56.065	1.656	312.852	0
4.2.	82	15.828	9.500	268.788	-899	60.354	1.886	355.458	0
4.3.	45	8.993	0	148.470	-493	38.773	1.035	196.778	0
4.4.	82	15.828	12.545	268.788	-899	57.309	1.886	355.458	0
4.5.	88	18.346	14.542	292.741	-965	62.365	2.024	389.054	0

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER										
	m2	Oprindeligt indsøkk	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme	Andel i opsparringen	I tidligere år	I 2020	I tidligere år	I 2020	Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2020	Værdi af altan pr. 31/12 2020
Amagervej 16, fortsat											
5.1.	72	14.029	0	236.428	-790	61.529	1.656	312.852	0	0	
5.2.	82	15.828	0	268.788	-899	69.854	1.886	355.458	0	0	
5.3.	45	8.993	0	148.470	-493	38.773	1.035	196.778	0	0	
5.4.	82	15.828	0	268.788	-899	69.854	1.886	355.458	0	0	
5.5.	88	18.346	0	292.741	-965	76.907	2.024	389.054	0	0	
6.1.	72	14.029	12.104	236.428	-790	49.425	1.656	312.852	0	0	
6.2.	82	15.828	0	268.788	-899	69.854	1.886	355.458	0	0	
6.3.	45	8.993	0	148.470	-493	38.773	1.035	196.778	0	0	
6.4.	82	15.828	12.545	268.788	-899	57.309	1.886	355.458	0	0	
6.5.	88	18.346	12.678	292.741	-965	64.226	2.024	389.051	0	0	
7. tv.	101	19.785	0	331.972	-1.108	86.451	2.323	439.423	0	0	
7. th.	101	20.505	14.476	334.241	-1.108	73.005	2.323	443.440	0	0	
	2.785	547.861	219.958	9.161.386	-30.540	2.167.242	64.066	12.129.971	0	0	
<u>Ialt</u>	11.636	2.011.929	891.251	37.404.423	-127.600	8.687.747	267.673	49.135.421	1.734.071		



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

Andelsboligforeningen Esbjerggaard

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.000.000,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	675.477,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift
	339,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	4.233,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	767,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	4.990,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelse fremgår af balancen.		