

**Andelsboligforeningen Esbjerggaard**

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

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

**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 2022**

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 27. marts 2023

### Bestyrelse

Knud Pedersen  
Formand



Frank Eckert Paulsen



Poul Søgaard Pedersen



Carsten Pedersen



Mette Marie Hansen



Jesper Lund Pedersen



Per Hansen



## 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 2022. 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 2022.

**Administrator**



Administrationselskabet Aunbøl  
A/S  
Lise Tonnesen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11/04 2023.

---

Dirigent



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Esbjerggaard

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Esbjerggaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Esbjerggaard har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022 samt resultatbudget for 1. januar - 31. december 2023. 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 27. marts 2023

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34371



## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Knud Pedersen Carsten Pedersen Jesper Lund Pedersen Frank Eckert Paulsen Mette Marie Hansen Per Hansen Poul Søgaard Pedersen
<b>Administrator</b>	Administrationsselskabet Aunbøl A/S, Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 11/04 2023

## 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 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

Af væsentlige vedligeholdelsesarbejder har foreningen i 2022 færdiggjort udskiftningen af vinduer Langelandsvej 3 og Saltholmsvej 2-8. De i 2022 afholdte udgifter hertil udgør t.kr. 5.701. Derudover er der udført almindelig vedligeholdelse på ejendommene.

### Boligafgift

Bestyrelsen har besluttet, at boligafgiften hæves med 2 % fra 1/1 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den senest aflagte årsrapport.

### 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 (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

#### Andelsværdi

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	3.939.228	3.940.000	4.019.000	3.939.228
2 Lejeindtægter	366.857	373.000	370.000	365.656
3 Vaskeriindtægter	54.950	58.000	55.000	57.700
4 Øvrige indtægter	224.366	211.000	230.000	207.865
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.585.401</b>	<b>4.582.000</b>	<b>4.674.000</b>	<b>4.570.449</b>
5 Personaleomkostninger	-829.937	-760.000	-850.000	-738.365
6 Ejendomsskat og forsikringer	-486.388	-509.000	-490.000	-500.900
7 Forbrugsafgifter	-826.883	-786.000	-855.000	-795.387
8 Vedligeholdelse, løbende	-6.386.657	-8.100.000	-700.000	-2.605.950
9 Administrationsomkostninger	-632.080	-556.000	-591.000	-620.764
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-9.161.945</b>	<b>-10.711.000</b>	<b>-3.486.000</b>	<b>-5.261.366</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-4.576.544</b>	<b>-6.129.000</b>	<b>1.188.000</b>	<b>-690.917</b>
10 Finansielle indtægter	3.078	0	3.000	123
11 Finansielle omkostninger	-453.496	-420.000	-430.000	-241.069
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-450.418</b>	<b>-420.000</b>	<b>-427.000</b>	<b>-240.946</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.026.962</b>	<b>-6.549.000</b>	<b>761.000</b>	<b>-931.863</b>
Årets resultat fordeles således:				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	179.000	-675.477
Overført til "Reserveret til frikøb af hjemfaldsforpligtelse"	2.500.000	0	0	0
Overført til "Andre reserver"	2.500.000	0	179.000	-675.477
Betalte prioritetsafdrag	573.662	574.000	582.000	332.485
Overført restandel af årets resultat	-8.100.624	-7.123.000	0	-588.871
Overført til "Overført resultat"	-7.526.962	-6.549.000	582.000	-256.386
<b>I alt</b>	<b>-5.026.962</b>	<b>-6.549.000</b>	<b>761.000</b>	<b>-931.863</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
12	Ejendom	75.500.000	84.300.000
12	Altaner	2.474.056	1.680.038
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.974.056</u>	<u>85.980.038</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>77.974.056</u></b>	<b><u>85.980.038</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	532.140	154.365
	Periodeafgrænsningsposter	1.246	3.737
	Tilgodehavender i alt	<u>533.386</u>	<u>158.102</u>
13	Værdipapirer	<u>127.287</u>	<u>176.743</u>
14	Likvide beholdninger	<u>6.227.414</u>	<u>12.765.681</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.888.087</u></b>	<b><u>13.100.526</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>84.862.143</u></b>	<b><u>99.080.564</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>			
15	Andelsindskud	2.903.180	2.903.180
16	Reserve for opskrivning af ejendom	55.929.575	64.729.575
17	Overført resultat	1.172.072	8.699.034
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>60.004.827</u>	<u>76.331.789</u>
19	Reserveret til frikøb af hjemfaldsforpligtelse	2.500.000	0
	Andre reserver	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>62.504.827</u></b>	<b><u>76.331.789</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
20	Gæld til realkreditinstitutter	17.674.660	18.255.314
21	Andelshaveres indbetaling til finansiering af altaner	2.474.056	1.680.040
	Deposita	107.624	107.624
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.256.340</u>	<u>20.042.978</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	581.849	573.662
	Igangværende lejlighedshandler	737.684	1.006.000
22	Varmeregnskab	416.449	409.534
	Anden gæld	364.994	716.601
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.100.976</u>	<u>2.705.797</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.357.316</u></b>	<b><u>22.748.775</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>84.862.143</u></b>	<b><u>99.080.564</u></b>
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelser		
25	Nøgleoplysninger		
26	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>1. Boligafgift</b>				
152 boliglejemål	3.939.228	3.940.000	4.019.000	3.939.228
	<b>3.939.228</b>	<b>3.940.000</b>	<b>4.019.000</b>	<b>3.939.228</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
3 erhvervslejemål	238.794	245.000	240.000	238.731
50 garager	103.538	105.000	105.000	104.050
Ekstra kælderrum	24.525	23.000	25.000	22.875
	<b>366.857</b>	<b>373.000</b>	<b>370.000</b>	<b>365.656</b>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>				
Indtægter ved vaske- og rullemaskiner	54.950	58.000	55.000	57.700
	<b>54.950</b>	<b>58.000</b>	<b>55.000</b>	<b>57.700</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Leje for mobilantenner	150.022	146.000	155.000	145.802
El kælderrum og garager	14.425	13.000	15.000	13.413
Boligaftaler	45.000	40.000	45.000	36.000
Diverse indtægter	14.919	12.000	15.000	12.650
	<b>224.366</b>	<b>211.000</b>	<b>230.000</b>	<b>207.865</b>
<b>5. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært og murer	829.937	760.000	850.000	738.365
	<b>829.937</b>	<b>760.000</b>	<b>850.000</b>	<b>738.365</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	281.139	281.000	281.000	281.139
Forsikringer	205.249	228.000	209.000	219.761
	<u>486.388</u>	<u>509.000</u>	<u>490.000</u>	<u>500.900</u>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift og vandafledningsafgift	302.458	346.000	305.000	345.860
Renovation og renholdelse	378.449	351.000	400.000	360.566
Elforbrug fællesarealer	202.449	134.000	205.000	132.991
Modtaget el, vedrørende antennemaster	-56.473	-45.000	-55.000	-44.030
	<u>826.883</u>	<u>786.000</u>	<u>855.000</u>	<u>795.387</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Udskiftning af vinduer, Langelandsvej 3 og Saltholmsvej 2-8	5.700.761	7.400.000	0	1.728.000
Jord/beton-arbejde	0	0	0	31.081
Isoleringsarbejde	0	0	0	210.800
Elevator	61.616	0	0	47.123
Butikkerne	22.338	0	0	134.733
Elektriker	104.886	0	0	35.882
Haveanlæg	48.911	0	0	24.137
VVS	150.796	0	0	139.899
Låseservice	9.211	0	0	4.871
Murer	90.112	0	0	89.627
Snedker	73.517	0	0	82.283
Kloakarbejde	32.413	0	0	0
Maler	28.809	0	0	25.235
Skadedyrsbekæmpelse	20.370	0	0	19.308
Vaskeri	3.840	0	0	13.154
Vedl. af maskiner	1.418	0	0	9.863
Glarmester	0	0	0	1.890
Diverse	37.659	700.000	700.000	8.064
	<u>6.386.657</u>	<u>8.100.000</u>	<u>700.000</u>	<u>2.605.950</u>



## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	327.044	328.000	340.000	317.519
Revisorhonorar, rest sidste år	24.750	0	0	24.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	64.000	64.000	64.000	64.000
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance	38.750	0	0	29.375
Ejendomsmægler, Valuarvurdering	32.484	31.000	33.000	47.500
Varmeregnskabs honorar	37.628	36.000	39.000	54.754
Gebyrer m.v.	26.085	25.000	30.000	21.648
Hjemmeside	2.692	2.000	3.000	2.130
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	33.157	17.000	36.000	16.642
Gaver	2.518	0	3.000	525
Telefonudgifter	14.744	14.000	15.000	13.970
Formandsløn	24.000	24.000	24.000	24.000
Diverse	4.228	15.000	4.000	4.201
	<b>632.080</b>	<b>556.000</b>	<b>591.000</b>	<b>620.764</b>
<b>10. Finansielle indtægter</b>				
Renter og kursregulering, obligationer	3.078	0	3.000	123
	<b>3.078</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>123</b>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	380.476	390.000	400.000	205.402
Renter, pengeinstitutter	42.687	30.000	30.000	33.445
Renter og kursreguleringer	29.141	0	0	1.030
Låneomkostninger	1.192	0	0	1.192
	<b>453.496</b>	<b>420.000</b>	<b>430.000</b>	<b>241.069</b>



## Noter

---

### 12. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Altaner</u>
Kostpris primo	18.958.600	2.161.445
Tilgang	<u>0</u>	<u>869.800</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>18.958.600</u></b>	<b><u>3.031.245</u></b>
Opskrivninger primo	65.341.400	0
Årets opskrivninger	<u>-8.800.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>56.541.400</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	481.407
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>75.782</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>557.189</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>75.500.000</u></b>	<b><u>2.474.056</u></b>

Ejendomsvurdering 1. oktober 2021

57.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 27. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 57.000.000 kr.

31/12 2022

31/12 2021

### 13. Værdipapirer

Obligationer:

2,00 Realkredit Danmark 23S.SA 2047, nom. 150.381,06 til kurs 84,009

127.287

176.743

**127.287**

**176.743**

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto	3.580.572	11.504.067
Danske Bank, Erhvervskonto	127.749	45.354
Arbejdernes Landsbank, FormueFlex	2.500.000	1.200.395
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto	19.093	15.865
	<u>6.227.414</u>	<u>12.765.681</u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	2.903.180	2.903.180
	<u>2.903.180</u>	<u>2.903.180</u>
<b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	64.729.575	37.276.821
Årets værdiregulering af gæld til kursværdi	0	152.754
Årets værdiregulering af ejendomme til ejendomsvurdering	-8.800.000	27.300.000
	<u>55.929.575</u>	<u>64.729.575</u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	8.699.034	8.955.420
Årets overførte overskud eller underskud	-8.100.624	-588.871
Betalte prioritetsafdrag	573.662	332.485
	<u>1.172.072</u>	<u>8.699.034</u>
<b>18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret primo	0	675.477
Ifølge resultatdisponering	0	-675.477
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>19. Reserveret til frikøb af hjemfaldsforpligtelse</b>			
Ifølge resultatdisponering		2.500.000	0
		<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
<b>20. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.184.000, 1,5%, Kontantlån, restløbetid 25 år 10 mdr.	7.748.817	9.819.342	10.120.743
Realkredit Danmark, opr. kr. 9.437.000, 1% kontantlån, restløbetid 27 år	6.463.759	8.627.839	8.900.097
Låneomkostninger	0	-190.672	-191.864
	<u>14.212.576</u>	<u>18.256.509</u>	<u>18.828.976</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-581.849	-573.662
	<u>14.212.576</u>	<u>17.674.660</u>	<u>18.255.314</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>15.453.606</u>	<u>16.069.438</u>
<b>21. Andelshaveres indbetaling til finansiering af altaner</b>			
Saldo 1. januar 2021		1.680.038	1.734.076
Årets tilgang		869.800	0
Afskrivning i året		-75.782	-54.036
		<u>2.474.056</u>	<u>1.680.040</u>
<b>22. Varmeregnskab</b>			
Indbetalt a conto		1.226.842	1.303.041
Forbrug		-810.393	-893.507
		<u>416.449</u>	<u>409.534</u>
<b>23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.447 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 75.500 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. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		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	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 2022 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		75.500.000		5.700
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.		Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.500.000		189
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				3
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 <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	328.269	* 12 /	11.636
H2	Erhvervslejeindtægter	19.899	* 12 /	11.636
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	11.636
				339
				21
				0

  

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	29	-80	-432

  

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)		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	5.521		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.329		
K3	Teknisk andelsværdi	6.850		

  

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	125	197	482
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	125	197	482

  

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)	70		

  

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020	År 2021	År 2022
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	23	29	49

## Noter

---

### 26. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	60.004.827
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	18.447.181
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-14.212.576
	<u>4.234.605</u>
	<u>64.239.432</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering 31. december 2022.

## Noter

### 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

År	OVERSIGT OVER EJENDOMMENS FORBRUG			
	Varme Gjovle	Vand m <sup>3</sup>	Elektricitet kwh	Modtaget el kwh
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
2017	5.726	9.236	84.623	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 2022

Andelsbevisernes værdi forøges i 2022 med en andel af de i årets løb betalte ordinære afdrag på prioritetsgælden i ejendommene.

Andelsbevisernes samlede værdi pr. 31/12 2022 - incl. opskrivninger - fordelt på de enkelte lejligheder, fremgår af de næste sider.

#### OPSPARING

For 2023 er opsparringen, på grundlag af budgettet for 2023, beregnet til at udgøre 4,17 kr./m<sup>2</sup>/måned.

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



## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	m2 Optrindeligt indsået	Konstant be- tal vindues- udsiktning	I tidligere år	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparringen		Andelsbev- sets værdi pr. 31/12 2022	Værdi af aktan pr. 31/12 2022
				2022	år	2022	år		
<u>Langelandsvej 3.</u>									
St. tv.	106	16.946	14.610	585.308	-41.589	72.863	-70.661	577.476	0
St. mf.	48	7.703	2.388	265.133	-18.833	37.267	-31.997	261.661	0
St. th.	106	16.946	14.610	585.308	-41.589	72.863	-70.661	577.476	43.777
1. tv.	106	16.946	14.610	585.308	-41.589	72.863	-70.661	577.476	45.675
1. mf.	48	8.011	3.155	266.102	-18.833	36.938	-31.997	263.376	0
1. th.	106	17.544	9.817	587.208	-41.589	78.529	-70.661	580.847	45.675
	520	84.096	59.190	2.874.368	-204.022	371.321	-346.639	2.838.313	135.127
<u>Langelandsvej 5-11.</u>									
5 st. tv.	82	13.434	3.681	453.812	-32.173	64.457	-54.662	448.549	0
5 st. th.	82	13.434	0	453.812	-32.173	68.138	-54.662	448.549	78.448
5 1. tv.	82	13.740	0	454.778	-32.173	68.576	-54.662	450.259	39.558
5 1. th.	82	13.129	0	452.850	-32.173	68.230	-54.662	447.374	36.241
5 2. tv.	82	13.740	10.889	454.778	-32.173	57.588	-54.662	450.260	35.978
5 2. th.	82	13.740	0	454.778	-32.173	68.576	-54.662	450.259	0
7 st. tv.	82	13.434	11.587	453.812	-20.010	56.552	-54.662	448.550	0
7 st. th.	51	8.244	3.200	281.893	-32.173	39.017	-33.997	278.347	0
7 1. tv.	82	13.740	0	454.778	-32.173	68.576	-54.662	450.259	39.558
7 1. th.	51	8.549	0	282.855	-20.010	42.655	-33.997	280.052	0
7 2. tv.	82	13.740	10.384	454.778	-32.173	58.192	-54.662	450.259	75.133
7 2. th.	51	8.549	3.738	282.855	-20.010	38.918	-33.997	280.053	0
9 st. tv.	82	13.434	0	453.812	-32.173	68.138	-54.662	448.549	39.558
9 st. th.	82	13.434	11.587	453.812	-32.173	56.552	-54.662	448.550	35.978
9 1. tv.	82	13.740	0	454.778	-32.173	68.576	-54.662	450.259	37.881
9 1. th.	82	13.740	10.889	454.778	-32.173	57.688	-54.662	450.260	36.205
11 st. tv.	82	13.434	10.152	453.812	-32.173	57.987	-54.662	448.550	0
11 st. th.	51	8.244	0	281.893	-20.010	42.217	-33.997	278.347	0
11 1. tv.	82	13.740	7.701	454.778	-32.173	60.875	-54.662	450.259	36.205
11 1. th.	51	8.549	0	282.855	-20.010	42.655	-33.997	280.052	0
	1.485	245.788	83.808	8.226.300	-582.641	1.154.265	-989.921	8.137.600	490.741

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Løjligheder	m2	Oprindeligt indskud	Konstant talevinduesudskiftning	I tidligere år	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparringen		Andelsbev. sets værdi pr. 31/12 2022	Værdi af aktien pr. 31/12 2022
					2022	år	2022	år		
<b>Saltholmsvej 2-12</b>										
2 st. tv.	82	12.824	0		451.888	-32.173	67.264	-54.662	445.141	39.512
2 st. th.	82	12.824	11.057		451.888	-32.173	56.206	-54.662	445.140	35.978
2 1. tv.	82	13.129	10.401		452.850	-32.173	57.299	-54.662	446.844	39.512
2 1. th.	82	13.129	8.822		452.850	-32.173	58.880	-54.662	446.846	39.512
2 2. tv.	82	13.129	1.981		452.850	-32.173	65.721	-54.662	446.846	35.978
2 2. th.	82	13.129	0		452.850	-32.173	67.702	-54.662	446.846	37.881
4 st. tv.	82	12.824	9.688		451.888	-32.173	57.576	-54.662	445.141	37.610
4 st. th.	82	12.824	0		451.888	-32.173	67.264	-54.662	445.141	0
4 1. tv.	82	13.129	7.244		452.850	-32.173	60.458	-54.662	446.846	36.205
4 1. th.	82	13.129	10.401		452.850	-32.173	57.299	-54.662	446.844	39.286
4 2. tv.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	36.205
4 2. th.	82	13.129	10.401		452.850	-32.173	57.299	-54.662	446.844	78.010
6 st. tv.	82	12.824	11.057		451.888	-32.173	56.206	-54.662	445.140	0
6 st. th.	82	12.824	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	0
6 1. tv.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	0
6 1. th.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	0
6 2. tv.	82	13.129	5.404		452.850	-32.173	62.298	-54.662	446.846	0
6 2. th.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	0
8 st. tv.	82	12.824	0		451.888	-32.173	67.264	-54.662	445.141	0
8 st. th.	82	12.824	9.051		451.888	-32.173	58.213	-54.662	445.141	50.794
8 1. tv.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	72.257
8 1. th.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	72.257
8 2. tv.	82	13.129	0		452.850	-32.173	67.702	-54.662	446.846	50.794
8 2. th.	82	13.129	0		452.850	-32.173	67.702	-54.662	446.846	0
10 st. tv.	82	12.824	0		451.888	-32.173	67.264	-54.662	445.141	43.192
10 st. th.	82	12.824	0		451.888	-32.173	67.264	-54.662	445.141	0
10 1. tv.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	39.512
10 1. th.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	39.512
10 2. tv.	82	13.129	11.322		452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	0
10 2. th.	82	13.129	0		452.850	-32.173	67.702	-54.662	446.846	78.010
12 st. tv.	82	12.824	11.057		451.888	-32.173	56.206	-54.662	445.140	0

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER											
		Andel i opskrivning af ejendomme				Andel i opparngen				Andelsbevisets værdi pr. 31/12 2022	
Lejligheder	m2 Optrindeligt indskud	Kontant betalt vinduesudskifning	I tidligere år	Opskrivning I 2022	I tidligere år	I 2022	Andelsbevisets værdi pr. 31/12 2022	Værdi af aktien pr. 31/12 2022			
<b>Saltholmsvej 2-12, fortsat</b>											
12 st. th.	82	12.824	7.127	451.888	-32.173	60.137	-54.662	445.141	35.978		
12 1. tv.	82	13.129	11.322	452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	0		
12 1. th.	82	13.129	0	452.850	-32.173	67.702	-54.662	446.846	40.301		
12 2. tv.	82	13.129	8.253	452.850	-32.173	59.449	-54.662	446.846	50.794		
12 2. th.	82	13.129	11.322	452.850	-32.173	56.379	-54.662	446.845	0		
	<b>2.952</b>	<b>468.984</b>	<b>257.543</b>	<b>16.291.063</b>	<b>-1.158.220</b>	<b>2.174.452</b>	<b>-1.967.842</b>	<b>16.065.979</b>	<b>1.029.089</b>		
<b>Lejligheder</b>											
<b>Saltholmsvej 14-18</b>											
14 st. tv.	78	12.719	7.592	431.478	-30.603	57.124	-51.996	426.315	0		
14 st. th.	95	15.511	9.756	525.588	-37.273	69.108	-63.328	519.361	43.998		
14 1. tv.	78	13.029	8.489	432.468	-30.603	56.684	-51.996	428.072	0		
14 1. th.	95	15.821	0	526.561	-37.273	79.301	-63.328	521.081	45.448		
14 2. tv.	78	13.029	11.242	432.468	-30.603	53.931	-51.996	428.072	57.469		
14 2. th.	95	15.821	13.642	526.561	-37.273	65.660	-63.328	521.082	59.189		
16 st. tv.	62	10.237	0	343.375	-24.326	51.631	-41.330	339.588	45.675		
16 st. th.	51	8.376	0	282.315	-20.010	42.412	-33.997	279.096	0		
16 1. tv.	62	10.547	0	344.348	-24.326	52.071	-41.330	341.311	87.906		
16 1. th.	51	8.686	0	283.288	-20.010	42.853	-33.997	280.820	0		
16 2. tv.	62	10.547	965	344.348	-24.326	51.106	-41.330	341.311	63.661		
16 2. th.	51	8.686	0	283.288	-20.010	42.853	-33.997	280.820	53.098		
18 st. tv.	94	15.511	0	520.571	-36.881	78.270	-62.662	514.809	56.622		
18 st. th.	78	12.719	6.187	431.478	-30.603	58.529	-51.996	426.315	109.063		
18 1. tv.	94	15.821	13.642	521.544	-36.881	65.065	-62.662	516.529	0		
18 1. th.	78	13.029	11.242	432.468	-30.603	53.931	-51.996	428.072	109.063		
18 2. tv.	94	15.821	13.642	521.544	-36.881	65.065	-62.662	516.529	87.906		
18 2. th.	78	13.029	11.242	432.468	-30.603	53.931	-51.996	428.072	0		
	<b>1.374</b>	<b>228.939</b>	<b>107.641</b>	<b>7.616.160</b>	<b>-539.090</b>	<b>1.039.528</b>	<b>-915.927</b>	<b>7.537.251</b>	<b>819.098</b>		

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	m2 Oprindeligt indsklud	Kontant be- talt vindues- udskrifning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opparngen		Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2022	Værdi af altan pr. 31/12 2022	
			I tidligere år	I 2022	I tidligere år	I 2022			
St. 1.	71	11.708	0	393.183	-27.857	59.111	-47.330	388.816	0
St. 2.	78	12.632	7.780	431.216	-30.603	56.825	-51.996	425.855	0
St. 3.	40	7.086	0	223.054	-15.694	34.000	-26.665	221.781	0
St. 4.	79	12.940	9.781	437.206	-30.996	55.866	-52.662	432.134	0
St. 5.	92	15.097	0	509.232	-36.096	76.481	-61.328	503.386	0
1.1.	71	12.324	0	395.120	-27.857	59.987	-47.330	392.245	0
1.2.	78	13.556	11.693	434.122	-30.603	54.226	-51.996	430.999	0
1.3.	40	7.394	0	224.023	-15.694	34.438	-26.665	223.496	0
1.4.	79	13.556	0	439.144	-30.996	66.524	-52.662	435.565	0
1.5.	92	16.021	0	512.138	-36.096	77.796	-61.328	508.531	0
2.1.	71	12.324	0	395.120	-27.857	59.987	-47.330	392.245	0
2.2.	78	13.556	0	434.122	-30.603	65.920	-51.996	431.000	0
2.3.	40	7.394	0	224.023	-15.694	34.438	-26.665	223.496	0
2.4.	79	13.556	9.186	439.144	-30.996	57.338	-52.662	435.565	0
2.5.	92	16.021	12.104	512.138	-36.096	65.691	-61.328	508.530	0
3.1.	71	12.324	9.768	395.120	-27.857	50.221	-47.330	392.247	0
3.2.	78	13.556	0	434.122	-30.603	65.920	-51.996	431.000	0
3.3.	40	7.394	2.418	224.023	-15.694	32.020	-26.665	223.496	0
3.4.	79	13.556	0	439.144	-30.996	66.524	-52.662	435.565	0
3.5.	92	16.021	13.814	512.138	-36.096	63.980	-61.328	508.529	0
4.1.	71	12.324	3.182	395.120	-27.857	56.805	-47.330	392.245	0
4.2.	78	13.556	9.934	434.122	-30.603	55.986	-51.996	431.000	0
4.3.	40	7.394	5.587	224.023	-15.694	28.852	-26.665	223.497	0
4.4.	79	13.556	10.245	439.144	-30.996	56.277	-52.662	435.563	0
4.5.	92	16.021	4.358	512.138	-36.096	73.438	-61.328	508.531	0
5.1.	71	12.324	0	395.120	-27.857	59.987	-47.330	392.245	0
5.2.	78	13.556	11.693	434.122	-30.603	54.226	-51.996	430.999	0
5.3.	40	7.394	1.974	224.023	-15.694	32.464	-26.665	223.496	0
5.4.	79	13.556	0	439.144	-30.996	66.524	-52.662	435.565	0
5.5.	92	15.713	13.549	511.169	-36.096	63.809	-61.328	506.816	0
6.1.	71	12.324	0	395.120	-27.857	59.987	-47.330	392.245	0
6.2.	78	13.556	7.476	434.122	-30.603	58.444	-51.996	431.000	0
6.3.	40	7.394	4.755	224.023	-15.694	29.683	-26.665	223.496	0
6.4.	79	13.556	0	439.144	-30.996	66.524	-52.662	435.565	0
6.5.	92	16.021	13.814	512.138	-36.096	63.981	-61.328	508.530	0
	2.520	436.261	163.111	14.020.204	-988.724	1.964.285	-1.679.865	13.915.271	0

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER LÆJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER												
Lejligheder	m2 Oprindeligt Indskud	Kontant betalt vinduesudskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme			Andel i opsparingen			Andelsbeviseværdi pr. 31/12 2022	Værdi af altan pr. 31/12 2022		
			I tidligere år	I 2022	I tidligere år	I 2022						
Lejligheder Amagervej 16												
St. 1.	72	13.310	7.174	403.241	-28.249	54.819	-47.996	402.298	0			
St. 2.	82	15.108	6.978	459.082	-32.173	63.548	-54.662	457.881	0			
St. 3.	45	8.634	2.018	253.022	-17.656	37.183	-29.998	253.203	0			
St. 4.	82	15.108	11.419	459.082	-32.173	59.087	-54.662	457.861	0			
St. 5.	88	17.267	0	495.986	-34.527	77.179	-58.662	497.243	0			
1.1.	72	14.029	9.015	405.507	-28.249	54.006	-47.996	406.311	0			
1.2.	82	15.828	5.132	461.351	-32.173	66.421	-54.662	461.897	0			
1.3.	45	8.993	0	254.145	-17.656	39.706	-29.998	255.190	0			
1.4.	82	15.828	10.360	461.351	-32.173	61.193	-54.662	461.897	0			
1.5.	88	18.346	0	499.394	-34.527	78.730	-58.662	503.281	0			
2.1.	72	14.029	7.763	405.507	-28.249	55.258	-47.996	406.311	0			
2.2.	82	15.828	4.291	461.351	-32.173	67.262	-54.662	461.897	0			
2.3.	45	8.993	0	254.145	-17.656	39.706	-29.998	255.190	0			
2.4.	82	15.828	13.655	461.351	-32.173	57.898	-54.662	461.897	0			
2.5.	88	18.346	6.184	499.394	-34.527	72.546	-58.662	503.281	0			
3.1.	72	14.029	6.615	405.507	-28.249	56.406	-47.996	406.311	0			
3.2.	82	15.828	0	461.351	-32.173	71.553	-54.662	461.897	0			
3.3.	45	8.993	7.126	254.145	-17.656	32.581	-29.998	255.191	0			
3.4.	82	15.828	12.545	461.351	-32.173	59.008	-54.662	461.897	0			
3.5.	88	18.346	15.829	499.394	-34.527	62.902	-58.662	503.282	0			
4.1.	72	14.029	5.464	405.507	-28.249	57.557	-47.996	406.311	0			
4.2.	82	15.828	9.500	461.351	-32.173	62.053	-54.662	461.897	0			
4.3.	45	8.993	0	254.145	-17.656	39.706	-29.998	255.190	0			
4.4.	82	15.828	12.545	461.351	-32.173	59.008	-54.662	461.897	0			
4.5.	88	18.346	14.542	499.394	-34.527	64.188	-58.662	503.281	0			

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	m2 Oprindeligt indskud	Kontant be- talte vindues- udskitning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opparingen		Andelsbevæ- rets værdi pr. 31/12 2022	Værdi af altan pr. 31/12 2022
			I tidligere år	I 2022	I tidligere år	I 2022		
Amagervej 16, fortsat								
5.1.	72	14.029	0	405.507	-28.249	63.021	-47.996	406.311
5.2.	82	15.828	0	461.351	-32.173	71.533	-54.662	461.897
5.3.	45	8.993	0	254.145	-17.656	39.706	-29.998	255.190
5.4.	82	15.828	0	461.351	-32.173	71.533	-54.662	461.897
5.5.	88	18.346	0	499.394	-34.527	78.730	-58.662	503.281
6.1.	72	14.029	12.104	405.507	-28.249	50.917	-47.996	406.311
6.2.	82	15.828	0	461.351	-32.173	71.533	-54.662	461.897
6.3.	45	8.993	0	254.145	-17.656	39.706	-29.998	255.190
6.4.	82	15.828	12.545	461.351	-32.173	59.008	-54.662	461.897
6.5.	88	18.346	12.678	499.394	-34.527	66.049	-58.662	503.278
7. tv.	101	19.785	0	569.153	-39.627	88.543	-67.328	570.525
7. th.	101	20.505	14.476	571.422	-39.627	75.097	-67.328	574.543
	2.785	547.861	219.958	15.701.482	-1.092.697	2.224.932	-1.856.518	15.745.017
alt	11.636	2.011.929	891.251	64.729.577	-4.565.395	8.928.783	-7.756.712	64.239.432
								2.474.056