

**Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst**

**Matrosvænget 202-220 og 253-271, Hjerting, 6710 Esbjerg V**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2021**

---

**CVR-nr. 29 89 58 80**

## Indholdsfortegnelse

---

**Side**

**Påtegninger**

- 1 Bestyrelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Foreningsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst.

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 vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 V, den 2. februar 2022

### Bestyrelse



Lone Østerbye  
Formand



Gert Jacobsen  
Kasserer



Ruth Juul



Kasper Hundebøl Hamann



Majbritt Basballe

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2/4 2022.

  
Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Esbjerg, den 2. februar 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst  
Matrosvænget 202-220 og 253-271  
Hjerting  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29 89 58 80  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.603.300  
Andelshavere: 17

**Ejendommen**

Matrikelnr: 2 bp TOBØL BY, GULDAGER

**Bestyrelse**

Lone Østerbye, Formand  
Gert Jacobsen, Kasserer  
Ruth Juul  
Kasper Hundebøl Hamann  
Majbritt Basballe

**Administrator**

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edision Park 4

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 og aflægges i danske kroner.

### 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.

#### 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

#### Skat af årets resultat

Andelsboligforeninger er omfattet af selskabsskattelovens §1, stk. 1, nr. 6. Skattepligt omfatter alene indtægt ved erhvervs-mæssig virksomhed, hvilket ikke er tilfældet i denne andelsboligforening.

## 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 til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen 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:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld optages til pantebrevsgælden. Låneomkostninger er aktiveret og udgiftsføres i takt med, at prioritetsgælden afdrages.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

De i note 16 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 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
Boligafgift	3.275	3.373	3.502	3.221
Fællesudgifter	254.388	254.388	254.388	254.388
Vedligeholdelse	40.800	40.800	40.800	40.800
1 Øvrige indtægter	0	0	0	3.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>298.463</b>	<b>298.561</b>	<b>298.690</b>	<b>301.409</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-136.307	-139.580	-137.580	-135.345
3 Forbrugsafgifter	-38.866	-39.000	-48.000	-38.673
4 Drift af fælleshus og fællesarealer	-15.636	-29.500	-20.000	-29.442
5 Administrationsomkostninger	-37.193	-36.000	-36.500	-42.041
6 Øvrige foreningsomkostninger	-7.075	-8.900	-6.700	-5.838
Omkostninger i alt	-235.077	-252.980	-248.780	-251.339
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>63.386</b>	<b>45.581</b>	<b>49.910</b>	<b>50.070</b>
7 Finansielle omkostninger	-5.868	-3.373	-6.000	-4.152
Finansielle poster netto	-5.868	-3.373	-6.000	-4.152
<b>Årets resultat</b>	<b>57.518</b>	<b>42.208</b>	<b>43.910</b>	<b>45.918</b>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	40.800	40.800	40.800	40.800
Overført til "Andre reserver"	40.800	40.800	40.800	40.800
Overført restandel af årets resultat	16.718	1.408	3.110	5.118
Overført til "Overført resultat"	16.718	1.408	3.110	5.118
<b>I alt</b>	<b>57.518</b>	<b>42.208</b>	<b>43.910</b>	<b>45.918</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	Ejendom	<u>13.438.026</u>	<u>13.438.026</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.438.026</u>	<u>13.438.026</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>13.438.026</b></u>	<u><b>13.438.026</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	3.256	2.804
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.861</u>	<u>7.863</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.117</u>	<u>10.667</u>
9	Likvide beholdninger	<u>327.875</u>	<u>270.824</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>338.992</b></u>	<u><b>281.491</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>13.777.018</b></u>	<u><b>13.719.517</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>			
10	Andelsindskud	2.603.300	2.603.300
11	Overført resultat	9.772.721	9.756.003
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>12.376.021</u>	<u>12.359.303</u>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	394.797	353.997
	Andre reserver	<u>394.797</u>	<u>353.997</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.770.818</u></b>	<b><u>12.713.300</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
13	Gæld til realkreditinstitutter	989.200	989.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>989.200</u>	<u>989.200</u>
14	Anden gæld	17.000	17.017
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.000</u>	<u>17.017</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.006.200</u></b>	<b><u>1.006.217</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.777.018</u></b>	<b><u>13.719.517</u></b>
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Nøgleoplysninger		
17	Eventualforpligtelser		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Budget 20201 (Ej revideret)		

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>1. Øvrige indtægter</b>				
Administrationsgebyr ved handler	0	0	0	3.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	106.580	106.580	106.580	106.580
Forsikringer	29.727	33.000	31.000	28.765
	<u>136.307</u>	<u>139.580</u>	<u>137.580</u>	<u>135.345</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	38.866	39.000	48.000	38.673
	<u>38.866</u>	<u>39.000</u>	<u>48.000</u>	<u>38.673</u>
<b>4. Drift af fælleshus og fællesarealer</b>				
Indtægter fælleshus:				
Indtægter for el, fester m.v.	-1.416	0	0	-774
Udgifter fælleshus:				
Elforbrug	5.609	0	0	4.165
Vand- og vandafledning	938	0	0	2.001
Reparationer og vedligeholdelse	6.896	0	0	9.230
Udgifter fællesarealer:				
Materialer m.v. til fællesarealer	3.430	0	0	5.697
Reparation og vedligeholdelse	179	0	0	9.123
	<u>15.636</u>	<u>29.500</u>	<u>20.000</u>	<u>29.442</u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	12.000	12.500	12.500	16.626
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.000	12.500	13.000	14.000
Revisorhonorar, rest sidste år	250	0	0	1.875
Kontorholdsudgifter, porto, gebyrer og lignende	4.275	5.000	5.000	4.774
Udgift ved beboermøder, generalforsamling, gaver o.l.	7.119	6.000	6.000	4.217
EDB udgifter	549	0	0	549
	<u>37.193</u>	<u>36.000</u>	<u>36.500</u>	<u>42.041</u>
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
ABF kontingent	3.672	3.600	3.700	3.570
Abonnement Boligweb	2.853	2.300	3.000	2.268
Kursusudgifter, bestyrelsen	550	3.000	0	0
	<u>7.075</u>	<u>8.900</u>	<u>6.700</u>	<u>5.838</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	3.373	3.373	3.500	3.250
Renter, pengeinstitutter	2.495	0	2.500	902
	<u>5.868</u>	<u>3.373</u>	<u>6.000</u>	<u>4.152</u>

## Noter

---

### 8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	13.438.026	27.439
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>13.438.026</b>	<b>27.439</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	27.439
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>27.439</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>13.438.026</b>	<b>0</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>20.000.000</u>	
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>

### 9. Likvide beholdninger

Andelskassen, kto. 5951-4024815	83.895	47.403
Andelskassen, kto. 5951-4024807	243.980	223.421
	<u>327.875</u>	<u>270.824</u>

### 10. Andelsindskud

Andelsindskud 1. januar	<u>2.603.300</u>	<u>2.603.300</u>
	<b>2.603.300</b>	<b>2.603.300</b>

### 11. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	9.756.003	9.750.885
Årets overførte overskud eller underskud	<u>16.718</u>	<u>5.118</u>
	<b>9.772.721</b>	<b>9.756.003</b>

## Noter

		31/12 2021	31/12 2020
<b>12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>			
Reserveret 1. januar		353.997	313.197
Ifølge resultatdisponering		40.800	40.800
		<u>394.797</u>	<u>353.997</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>Kursværdi</u>		
DLR Kredit rentetilpasningslån, opr. kr. 1.000.000, afdragsfrit 10 år, restløbetid 27 år	1.003.114	1.000.000	1.000.000
Amortisering - låneomkostninger	-10.800	-10.800	-10.800
	<u>992.314</u>	<u>989.200</u>	<u>989.200</u>
<b>14. Anden gæld</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance		13.000	12.500
Andre skyldige poster		4.000	4.517
		<u>17.000</u>	<u>17.017</u>

## 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.000.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 13.438.026 kr.

## 16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Matrosvænget Øst 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 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.793	1.793	17	1.793
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	91	91	2	91
B6	I alt	1.884	1.884	19	1.884

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (anden kilde)			
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften: Fordelingstallet er opgjort på baggrund af det oprindelige indskud samt en ligelig fordeling efter antal boliger.				

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1987 og 1988

  

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

  

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

  

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

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 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	20.000.000	10.616

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3)		
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	394.797	210		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			2
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
H1	Boligafgift	24.872	* 12 /	1.793	kr. pr. m <sup>2</sup> 166
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.793	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.793	0
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
			-39	26	32
Felt nr.	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
K1	Andelsværdi				kr. pr. m <sup>2</sup> 10.560
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)				372
K3	Teknisk andelsværdi				10.932
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Noter

### 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	16	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	16	8

Forklaring på udregning:  

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	6	0	0

### 17. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.553.934, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## Noter

### 18. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	12.376.021
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	20.000.000
Ejendommens kostpris	-13.438.026
	<u>18.937.995</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	989.200
Prioritetsgæld, kursværdi	-992.314
	<u>18.934.881</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.603.300</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>7,2734</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
212, 214, 216, 218	4	134.900	539.600	981.184	3.924.735
220, 265, 269	3	184.900	554.700	1.344.854	4.034.563
202, 253	2	159.900	319.800	1.163.019	2.326.038
267	1	139.900	139.900	1.017.551	1.017.551
210, 255, 257, 261, 263	5	149.900	749.500	1.090.285	5.451.424
259	1	154.900	154.900	1.126.652	1.126.652
204	1	144.900	144.900	1.053.918	1.053.918
	<u>17</u>	<u>1.069.300</u>	<u>2.603.300</u>	<u>7.777.463</u>	<u>18.934.881</u>

## Noter

### 19. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Anskaffelsessum	13.438.026
Seneste ejendomsvurdering	<u>20.000.000</u>
Forskelsværdi	<u>6.561.974</u>

Værdiansættelsen er opgjort efter 2 forskellige principper:	Anskaffel- sessum	Seneste ejendoms- værdi
Egenkapital 31/12 2021	12.770.818	12.770.818
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-394.797	-394.797
Opskrivning til ejendomsværdi - forskelsværdi	0	6.561.974
Prioritetsgæld - Regulering til skattemæssig kursværdi	<u>0</u>	<u>-3.114</u>
<b>Værdi af samtlige andelsbeviser</b>	<b><u>12.376.021</u></b>	<b><u>18.934.881</u></b>

Fordeling pr. boligtype:	Procent- mæssig fordeling	Oprindelig andelsbevis værdi	Værdi til anskaffel- sessum	Værdi til seneste ejd.værdi
Matrosvænget nr.:				
212, 214, 216, 218	5,182%	134.900	641.325	981.206
267	5,374%	139.900	665.087	1.017.561
204	5,566%	144.900	688.849	1.053.915
210, 255, 257, 261, 263	5,758%	149.900	712.611	1.090.270
259	5,950%	154.900	736.373	1.126.625
202, 253	6,142%	159.900	760.135	1.162.980
220, 265, 269	7,103%	184.900	879.069	1.344.945
Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud			<u>375,4 %</u>	<u>627,3 %</u>

Højeste værdi pr. andelsbevis opnås ved en generalforsamlingsbeslutning om værdiansættelse til offentlig vurdering, med tillæg af forbedringsudgifter og værdiregulering (se nedenfor) jf. foreningens vedtægter og omtalen under anvendt regnskabspraksis.

Værdiansættelsen er gældende fra generalforsamlingsdatoen under forudsætning af godkendelse i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

## Noter

### 19. Budget 2022 (Ej revideret)

#### Beregning af månedlig værdistigning af andelsbeviser i 2022

Beregning af månedlig værdistigning er foretaget på grundlag af det budgetterede resultat for 2022 med tillæg af budgetterede afdrag af prioritetsgæld, således:

Årets resultat	3.110
Årets opsparede afdrag prioritetsgæld	0
Budgetteret værdistigning 2022	<u>3.110</u>
Budgetteret værdistigning pr. måned	<u>259</u>

#### Værdistigning i 2022 fordelt pr. boligtype, pr. måned:

Pr. lejlighed på, <u>Matrosvænget nr.:</u>	Procent- mæssig fordeling	Oprindelig andelsbevis værdi	Månedlig stigning i 2022 pr. lejlighed	Månedlig stigning i % af oprindelig værdi
212, 214, 216, 218	5,182%	134.900	13	0,01 %
267	5,374%	139.900	14	0,01 %
204	5,566%	144.900	14	0,01 %
210, 255, 257, 261, 263	5,758%	149.900	15	0,01 %
259	5,950%	154.900	15	0,01 %
202, 253	6,142%	159.900	16	0,01 %
220, 265, 269	7,103%	184.900	18	0,01 %

**Noter****19. Budget 2022 (Ej revideret), fortsat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Beregning af fællesudgifter</b>		
Ejendommens udgifter:		
Ejendomsskat	106.580	106.580
Dagrenovation Esbjerg Kommune	48.000	39.000
Ejendomsforsikringer m.v.	31.000	33.000
Drift af fælleshus og fællesarealer	20.000	29.500
I alt	<u>205.580</u>	<u>208.080</u>
Andre udgifter:		
Kontorholdsudgifter, porto, gebyrer og lignende	5.000	5.000
Kontingent til ABF	3.700	3.600
Udgift ved beboermøder, generalforsamling, gaver o.l.	6.000	6.000
Abonnement Boligweb	3.000	2.300
Kursusudgifter, bestyrelsen	0	3.000
Administrationshonorar	12.500	12.500
Revisionshonorar	13.000	12.500
ABF-nyt	0	0
I alt	<u>43.200</u>	<u>44.900</u>
Udgifter i alt	<u>248.780</u>	<u>252.980</u>
Renteudgifter	<u>2.500</u>	<u>0</u>
<b>Beregnete fællesudgifter i alt</b>	<u><b>251.280</b></u>	<u><b>252.980</b></u>
<b>Opkrævning af fællesudgifter for 17 andelsboliger</b>		
A'conto opkrævning i perioden:		
1/1 - 31/12, 12 måneder á kr. 1.247	<u>254.388</u>	<u>254.388</u>
Indbetaling af fællesydelse a'conto, i alt	<u>254.388</u>	<u>254.388</u>
<b>Resultat vedrørende fællesudgifter</b>	<u><b>3.108</b></u>	<u><b>1.408</b></u>
Fællesudgifter pr. bolig udgør kr. 1.247 pr. måned.		
Herudover opkrævning til vedligeholdelse pr. bolig, pr. måned	<u>200</u>	<u>200</u>

**Noter****19. Budget 2022 (Ej revideret), fortsat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Beregning af boligafgift</b>		
Terminsbetalinger ifølge meddelelse fra kreditforening:		
DLR Kredit	3.500	3.373
Ydelser i året	3.500	3.373

**Specifikation af boligydelse pr. år pr. lejlighed**

Procentfordeling pr. bolig sker i samme forhold som anført i note 19, således:

Matrosvænget nr.:	Procent- mæssig fordeling	Opkræves pr. bolig pr. år	Opkræves pr. måned fra 1/1 2022
212, 214, 216, 218	5,182%	181	15
267	5,374%	188	16
204	5,566%	195	16
210, 255, 257, 261, 263	5,758%	202	17
259	5,950%	208	17
202, 253	6,142%	215	18
220, 265, 269	7,103%	249	21

Budgetteret overslag medfører følgende:

Opkrævning i alt, for 17 lejligheder	3.502	292
--------------------------------------	-------	-----

**Oversigt månedlige opkrævninger af fællesydelse i perioden**

	<u>1/1-31/12 2022</u>
Fællesydelse	1.247
Vedligeholdelseskonto	200
I alt, excl. boligydelse	1.447