

## ÅRSRAPPORT 2022



Godkendt på foreningens  
generalforsamling

den 25 / 2 - 2023

  
Dirigent

Andelsboligforeningen  
"Pakhuset"  
Pakhusstrædet 1  
4220 Korsør  
CVR-nr. 29 45 73 87

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
Revisors påtegning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12



## FORENINGSOPLYSNINGER

---

### Andelsboligforeningen "Pakhuset"

**Beliggende:**

Pakhusstrædet 1  
4220 Korsør  
CVR-nr. 29 45 73 87

**Bestyrelse:**

Jens Erik Møller Jensen  
Kay Panduro

**Regnskabsassistance:**

Revisionsfirmaet Svendsen ApS  
Nygade 13  
4220 Korsør

**Revision:**

Kay Panduro  
Tina Søvang



## LEDELSESPÅTEGNING

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen "Pakhuset".

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

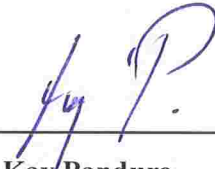
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Korsør, den 25. februar 2023**

**Bestyrelsen:**

  
\_\_\_\_\_  
**Jens Erik Møller Jensen**  
(formand)

  
\_\_\_\_\_  
**Kay Panduro**



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Vi har opstillet årsregnskabet for medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

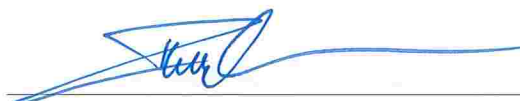
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

**Korsør, den 25. februar 2023**

**Revisionsfirmaet Svendsen ApS**



**Ivan Svendsen**  
revisor



## REVISORS PÅTEGNING

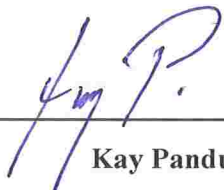
---

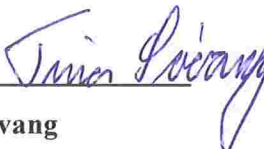
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi har gennemgået alle bilag og kontoudskrifter fra banken og fundet alt i orden.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Korsør, den 25. februar 2023

  
\_\_\_\_\_  
Kay Panduro

27/1-23   
\_\_\_\_\_  
Tina Søvang



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet efter Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning af december 2021 om regnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

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

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, samt negative renter af bankindestående.

### Forslag til resultatdisponering

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

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

#### Egenkapital

Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Andre reserver omfatter reseverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsgæld.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I beregningen af andelsværdien er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig ejendomsvurdering.



## RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Indtæger</u></b>		
1 Boligafgifter . . . . .	244.944	244.944
2 Andre indtægter . . . . .	100	1.000
<b>Indtægter ialt</b>	<b>245.044</b>	<b>245.944</b>
<b><u>Driftsudgifter</u></b>		
3 Ejendoms- og forbrugsafgifter . . . . .	47.565	45.014
4 Renholdelse og udenomsarealer . . . . .	4.064	6.377
5 Vedligeholdelse, løbende . . . . .	26.062	51.654
6 Administrations- og foreningsomkostninger . . . . .	16.976	15.466
<b>Omkostninger ialt</b>	<b>94.667</b>	<b>118.511</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>150.377</b>	<b>127.433</b>
Finansielle indtægter . . . . .	0	0
7 Finansielle omkostninger . . . . .	-66.506	-69.084
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-66.506</b>	<b>-69.084</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>83.871</b>	<b>58.349</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering</u></b>		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse . . . . .	15.000	15.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital . . . . .	68.871	43.349
<b>Disponeret ialt</b>	<b>83.871</b>	<b>58.349</b>
<b><u>Likviditetsresultat</u></b>		
Årets resultat . . . . .	83.871	58.349
Betalte afdrag på prioritetsgæld . . . . .	-65.500	-64.071
<b>Likviditetsresultat ialt</b>	<b>18.371</b>	<b>-5.722</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
8 Ejendom.....	4.988.109	4.988.109
<b>Anlægsaktiver ialt</b>	<b>4.988.109</b>	<b>4.988.109</b>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<u>Tilgodehavender</u>		
Forudbetalte omkostninger .....	606	0
<b>Tilgodehavender ialt</b>	<b>606</b>	<b>0</b>
<u>Likvide beholdninger</u>		
9 Likvide beholdninger.....	46.654	28.539
<b>Likvide beholdninger ialt</b>	<b>46.654</b>	<b>28.539</b>
<b>Omsætningsaktiver ialt</b>	<b>47.260</b>	<b>28.539</b>
 <b>AKTIVER IALT</b>	 <b>5.035.369</b>	 <b>5.016.648</b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Egenkapital</u></b>		
Andelsindskud . . . . .	992.400	992.400
Overført resultat . . . . .	2.079.425	2.010.554
<b>Egenkapital ialt før andre reserver</b>	<b>3.071.825</b>	<b>3.002.954</b>
<b><u>Andre reserver</u></b>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom . . . . .	45.000	30.000
<b>Andre reserver ialt</b>	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>
<b>Egenkapital ialt</b>	<b>3.116.825</b>	<b>3.032.954</b>
<b><u>Langfristet gæld</u></b>		
10 Prioritetsgæld . . . . .	1.835.073	1.900.573
<b>Lagfristet gæld ialt</b>	<b>1.835.073</b>	<b>1.900.573</b>
<b><u>Kortfristet gæld</u></b>		
Forudbetalt boligafgift . . . . .	3.621	3.621
10 Prioritetsgæld . . . . .	67.000	67.000
11 Skyldige omkostninger . . . . .	12.850	12.500
<b>Kortfristet gæld ialt</b>	<b>83.471</b>	<b>83.121</b>
<b>Gæld ialt</b>	<b>1.918.544</b>	<b>1.983.694</b>
<b>PASSIVER IALT</b>	<b>5.035.369</b>	<b>5.016.648</b>

12 Beregning af andelsværdi

13 Nøgleoplysninger



## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b><u>Andelsindskud</u></b>		
Andelsindskud, primo .....	992.400	992.400
<b>Andelsindskud ialt</b>	<b>992.400</b>	<b>992.400</b>
<b><u>Overført resultat</u></b>		
Overført resultat pr. 1. januar .....	2.010.554	1.967.205
Overført fra resultatdisponering .....	68.871	43.349
<b>Overført resultat ialt</b>	<b>2.079.425</b>	<b>2.010.554</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>3.071.825</b>	<b>3.002.954</b>
<b><u>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</u></b>		
Reserve pr. 1. januar .....	30.000	15.000
Overført fra årets resultat .....	15.000	15.000
Anvendt i året .....	0	0
<b>Reserve til vedligeholdelse af ejendom ialt</b>	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>
<b>Reserve ialt</b>	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>
<b>Egenkapital ialt</b>	<b>3.116.825</b>	<b>3.032.954</b>



## NOTER

	2022	2021
<b>1</b>	<b><u>Indtægter, boligafgifter</u></b>	
	Boligafgift stuen th. ....	42.144 42.144
	Boligafgift stuen tv. ....	41.268 41.268
	Boligafgift 1 1. th. ....	43.452 43.452
	Boligafgift 1 1. tv. ....	44.772 44.772
	Boligafgift 1 2. th. ....	34.680 33.510
	Boligafgift 1 2. tv. ....	38.628 36.872
	Boligafgift 1 2. mf. ....	0 2.926
	<b>Indtægter, boligafgift ialt</b>	<b>244.944 244.944</b>
<b>2</b>	<b><u>Andre indtægter</u></b>	
	Ventelistegebyr .....	100 0
	Overdragelsesgebyr .....	0 1.000
	<b>Andre indtægter ialt</b>	<b>100 1.000</b>
<b>3</b>	<b><u>Ejendoms- og forbrugsafgifter</u></b>	
	Ejendomsskatter. ....	5.773 5.773
	Renovation. ....	17.279 15.703
	Ejendomsforsikring .....	18.878 18.348
	El .....	2.511 1.398
	Vand .....	1.855 1.988
	Andel i gadebelysning .....	1.269 1.804
	<b>Ejendoms- og forbrugsafgifter ialt</b>	<b>47.565 45.014</b>
<b>4</b>	<b><u>Renholdelse og udenomsarealer</u></b>	
	Løbende pasning .....	4.064 6.000
	Blomster. ....	0 377
	<b>Renholdelse og udenomsarealer ialt</b>	<b>4.064 6.377</b>
<b>5</b>	<b><u>Vedligeholdelse, løbende</u></b>	
	Maler .....	10.107 22.105
	VVS .....	603 7.502
	Elektriker .....	0 4.020
	Vinduespudser .....	1.750 350
	Murer .....	6.580 0
	Tømrer .....	0 14.672
	Småanskaffelser .....	7.022 3.005
	<b>Vedligeholdelse, løbende ialt</b>	<b>26.062 51.654</b>



## NOTER

	2022	2021
<b>6</b>	<b><u>Administrations- og foreningsomkostninger</u></b>	
	Kontorartikler . . . . .	307 380
	Gebyrer . . . . .	300 300
	Revisorhonorar . . . . .	12.500 12.500
	Kontingent . . . . .	1.332 1.296
	Gaver og blomster . . . . .	2.000 463
	Web-hotel og domænenavne . . . . .	537 527
	<b>Administrations- og foreningsomkostninger ialt</b>	<b>16.976 15.466</b>
<b>7</b>	<b><u>Finansielle omkostninger</u></b>	
	Realkredit Danmark . . . . .	66.299 68.504
	Danske Bank 531-00-22596 . . . . .	207 580
	<b>Finansielle omkostninger ialt</b>	<b>66.506 69.084</b>
<b>8</b>	<b><u>Ejendom, matr. nr. 166a, Korsør Bygrunde</u></b>	
	Anskaffelsessum pr. 1. januar . . . . .	4.988.109 4.988.109
	Årets tilgang . . . . .	0 0
	Årets afgang . . . . .	0 0
	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>4.988.109 4.988.109</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendom</b>	<b>4.988.109 4.988.109</b>
	<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020</b>	<b>5.350.000 5.350.000</b>
<b>9</b>	<b><u>Likvide beholdninger</u></b>	
	Danske Bank, 531-00-22596 . . . . .	46.654 28.539
	<b>Likvide beholdninger ialt</b>	<b>46.654 28.539</b>
<b>10</b>	<b><u>Prioritetsgæld</u></b>	
	Realkredit Danmark, nom. 2.374.000	
	Kontantlån, fast rente 2,212% p.a.	
	Restløbetid 22 år 3 måneder	
	Kursværdi pr. 31. december 2022, 1.632.894 . . . . .	1.902.073 1.967.573
	Kortfristet del . . . . .	-67.000 -67.000
	<b>Prioritetsgæld langfristet gæld ialt</b>	<b>1.835.073 1.900.573</b>
<b>11</b>	<b><u>Skyldige omkostninger</u></b>	
	Skyldig revisor . . . . .	12.500 12.500
	Skyldig vinduespudser . . . . .	350 0
	<b>Skyldige omkostninger ialt</b>	<b>12.850 12.500</b>



## NOTER

		2022	2021
12	<b><u>Beregning af andelsværdi</u></b>		
	Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra C (offentlig ejendomsvurdering) samt andelsboligforeningens vedtægter.		
	Andelsværdien er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelsværdien i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller en anden opgørelsesmetode for andelsværdien besluttet på en generalforsamling.		
	Andelsboligforeningens egenkapital før andre reserver ..	3.071.825	3.002.954
	Ejendom regnskabsmæssig værdi (kostpris) .....	-4.988.109	-4.988.109
	Ejendom til offentlig vurdering (fastholdt) .....	5.350.000	5.350.000
	Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi .....	1.902.073	1.967.573
	Prioritetsgæld kursværdi .....	-1.632.894	-2.012.664
	<b>Beregnet andelsværdi pr. 31. december</b>	<b>3.702.895</b>	<b>3.319.754</b>

### Andelsværdi pr. andel:

	Indskud		
Stuen th. ....	170.733	637.048	571.132
Stuen tv. ....	167.178	623.783	559.240
1. th. ....	176.072	656.969	588.992
1.tv. ....	181.406	676.872	606.835
2.th. ....	140.501	524.245	470.001
2. tv. ....	156.510	583.978	523.554
<b>Andelsværdi ialt</b>	<b>992.400</b>	<b>3.702.895</b>	<b>3.319.754</b>





**13 Nøgleoplysninger**

		31.12.20		31.12.21	31.12.22
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	6	558	558	558
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager mv.)	0	0	0	0
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>6</b>	<b>558</b>	<b>558</b>	<b>558</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1845

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for lån i pengeinstitut.		

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	



**13 Nøgleoplysninger**

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.22</b>	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.350.000	9.588

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.22</b>	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.000	81

	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,84

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balance-dagen (B1)			<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	20.412	x 12	/558	439



**13 Nøgleoplysninger**

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	146	105	150

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.636	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.354	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.990	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	93	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	32	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	43	93	47

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	61,54



**13 Nøgleoplysninger**

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	112	115	117



## NOTER

---

### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Af denne støtte kan kr. 2.879.981 jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hertil kommer eventuelt andelsboligbidrag opgjort til kr. 99.680.

### Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut på kr. 1.902.073 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.988.109.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 166 a Korsør Bygrunde på kr. 60.000.

### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for lån i pengeinstitut.

### Besyrelsesansvarsforsikring

I henhold til andelsboligforeningens vedtægter § 31 har andelsboligforeningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en total forsikringssum på kr. 1.000.000 pr. skade.

Selvrisiko udgør 10%, dog max. kr. 5.000 pr. skade.

