


**Andelsboligforeningen Præstelodden**  
**Præstelodden 22**  
**4180 Sorø**

**CVR-nummer 28 24 02 87**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den 28/4 2022

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	24

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Præstelodden  
Præstelodden 22  
4180 Sorø

CVR-nummer: 28 24 02 87  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021  
Stiftelsesdato: 1. januar 2004  
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder

### Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Præstelodden.

### Bestyrelse

Bo Nielsen, formand  
Preeben Christensen  
Willy Nielsen  
Allan Bergen  
Kim Greiff

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

### Administrator

Dreist Advokat A/S v/advokat Claus N. Kristiansen  
Energivej 3  
4180 Sorø

### Revision

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

### Kontaktpersoner

Jesper Risom  
Susanne Dencher Diemer

## Ledelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Præstelodden.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 10. marts 2022

### Bestyrelsen:



Bo Nielsen  
Formand



Preeben Christensen



Willy Nielsen



Allan Bergen



Kim Greiff



## Administratørerklæring

---

Som administrator for Andelsboligforeningen Præstelodden har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sorø, den 10. marts 2022

**Administrator:**

Dreist Advokat A/S v/advokat Claus N. Kristiansen



Claus N. Kristiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Præstelodden.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Præstelodden for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 virksomheden 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Slagelse den 10. marts 2022

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01



Jesper Risom  
Partner, registreret revisor  
mne15744

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2021 DKK	Budget 2021 DKK (ej revideret)	Realiseret 2020 DKK
<b>Perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021</b>				
1	Indtægter, andelshavere	3.019.200	3.019.200	3.019.200
2	Andre indtægter	49.800	10.000	16.800
	<b>Indtægter</b>	<b>3.069.000</b>	<b>3.029.200</b>	<b>3.036.000</b>
3	Ejendomsskat og forsikringer	183.375	195.000	180.561
4	Forbrugsafgifter	132.896	135.500	96.093
5	Vedligeholdelse, løbende	64.285	266.500	131.742
6	Administrationsomkostninger	94.831	92.000	159.832
7	Øvrige foreningsomkostninger	23.303	39.000	56.380
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>498.690</b>	<b>728.000</b>	<b>624.608</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.570.310</b>	<b>2.301.200</b>	<b>2.411.392</b>
8	Finansielle omkostninger	593.778	628.000	622.070
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-593.778</b>	<b>-628.000</b>	<b>-622.070</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.976.532</b>	<b>1.673.200</b>	<b>1.789.322</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	200.000	200.000	300.000
	Overført til reserve, vedligeholdelse, fælleshus	25.000	25.000	50.000
	Overført resultat	1.751.532	1.448.200	1.439.322
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.976.532</b>	<b>1.673.200</b>	<b>1.789.322</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	1.976.532	1.673.200	1.789.322
	Betalte prioritetsafdrag	-1.462.645	-1.447.200	-1.455.951
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>513.887</b>	<b>226.000</b>	<b>333.371</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2021</b>			
9	Ejendommen matr. nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder	59.500.000	59.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>
	Restance, andelshavere	8.174	0
10	Andre tilgodehavender	85.860	65.361
	Periodeafgrænsningsposter	9.487	8.950
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>103.521</b>	<b>74.311</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.575.701</b>	<b>2.125.105</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.679.222</b>	<b>2.199.416</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>62.179.222</b>	<b>61.699.416</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 DKK
<b>Passiver pr. 31. december 2021</b>			
	Andelsindskud	11.900.000	11.900.000
	Overført resultat m.v.	6.434.894	4.683.362
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>18.334.894</b>	<b>16.583.362</b>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.185.796	985.796
	Vedligeholdelse, fælleshus	161.000	136.000
	<b>Andre reserver</b>	<b>1.346.796</b>	<b>1.121.796</b>
	<b>Egenkapital inkl. andre reserver</b>	<b>19.681.690</b>	<b>17.705.158</b>
12	Prioritetsgæld	40.985.675	42.455.675
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>40.985.675</b>	<b>42.455.675</b>
12	Prioritetsgæld	1.470.000	1.462.645
	Forudbetalt boligafgift og leje	7.400	37.000
13	Øvrig gæld	34.457	38.938
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.511.857</b>	<b>1.538.583</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>42.497.532</b>	<b>43.994.258</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>62.179.222</b>	<b>61.699.416</b>
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

	2021	2020
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	11.900.000	11.900.000
	<b>11.900.000</b>	<b>11.900.000</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	4.683.362	3.244.040
Rest af årets resultat	1.751.532	1.439.322
	<b>6.434.894</b>	<b>4.683.362</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>18.334.894</b>	<b>16.583.362</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	985.796	685.796
Reserveret i året	200.000	300.000
	<b>1.185.796</b>	<b>985.796</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b>1.185.796</b>	<b>985.796</b>
<b>Vedligeholdelse, fælleshus</b>		
Saldo pr. 1. januar	136.000	86.000
Tilgang	25.000	50.000
	<b>161.000</b>	<b>136.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.681.690</b>	<b>17.705.158</b>



Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2021	2021	2020
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
<b>1</b>	<b>Indtægter, andelshavere</b>			
	Boligafgift	3.019.200	3.019.200	3.019.200
	<b>I alt</b>	<b>3.019.200</b>	<b>3.019.200</b>	<b>3.019.200</b>
<b>2</b>	<b>Andre indtægter</b>			
	Gebyr v. salg lejligheder	40.000	0	10.000
	Lejeindtægt, fælleshus	9.800	10.000	6.800
	<b>I alt</b>	<b>49.800</b>	<b>10.000</b>	<b>16.800</b>
<b>3</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	140.795	150.000	140.795
	Forsikringer	42.580	45.000	39.766
	<b>I alt</b>	<b>183.375</b>	<b>195.000</b>	<b>180.561</b>
<b>4</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	Renovation	99.077	90.000	91.808
	Elforbrug, gadebelysning	11.498	18.000	4.285
	Gas, fælleshus	15.413	18.000	0
	El, fælleshus	5.662	7.000	0
	Vand, fælleshus	1.246	2.500	0
	<b>I alt</b>	<b>132.896</b>	<b>135.500</b>	<b>96.093</b>
<b>5</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Vedligeholdelse	34.916	70.000	80.804
	Vedligeholdelse, udenomsarealer	28.329	40.000	112.792
	Energimærke/tilstandsrapport	1.040	2.000	1.040
	Beplantning volde	0	150.000	0
	Vedligeholdelse fælleshus	0	4.500	0
	Vedligeholdelse hensat for meget tidligere år	0	0	-62.894
	<b>I alt</b>	<b>64.285</b>	<b>266.500</b>	<b>131.742</b>
<b>6</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Administrationshonorar	60.239	62.000	60.374
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	25.375
	Revisor, regulering tidligere år	5.000	0	0
	Kursus	0	3.000	0
	Gebyrer m.v.	2.472	2.000	9.149
	Kontorartikler	3.258	5.000	1.839
	Advokathonorar	0	0	57.813
	Konsulentbistand	1.594	0	3.188
	Småanskaffelser	0	0	2.094
	IT udgifter	2.268	0	0
	<b>I alt</b>	<b>94.831</b>	<b>92.000</b>	<b>159.832</b>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2021	2021	2020
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
<b>7</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	ABF kontingent	7.721	10.000	4.018
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.629	4.000	3.818
	Fælleshus, driftsudgifter	12.685	0	47.974
	Kørselsgodtgørelse	268	0	570
	Diverse uforudsete udgifter	0	25.000	0
	<b>I alt</b>	<b>23.303</b>	<b>39.000</b>	<b>56.380</b>
<b>8</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renteudgifter, bank	949	0	0
	Prioritetsrenter og bidrag	592.829	628.000	622.070
	<b>I alt</b>	<b>593.778</b>	<b>628.000</b>	<b>622.070</b>

Note	Noter til balance		2021 DKK	2020 DKK		
<b>9</b>	<b>Ejendommen matr. nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder</b>					
	Kostpris pr. 1. januar		59.500.000	59.500.000		
	<b>Kostpris pr. 31. december</b>		<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>		<b>59.500.000</b>	<b>59.500.000</b>		
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012		62.000.000	62.000.000		
<b>10</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>					
	Mellemregning administrator		16.145	0		
	Tilgodehavende vand		69.715	65.361		
	<b>I alt</b>		<b>85.860</b>	<b>65.361</b>		
<b>11</b>	<b>Likvide beholdninger</b>					
	Kassebeholdning		3.032	172		
	Nordea 6877 793816		2.570.273	2.122.384		
	Foreningskonto 6278 738971		2.396	2.549		
	<b>I alt</b>		<b>2.575.701</b>	<b>2.125.105</b>		
<b>12</b>	<b>Prioritetsgæld</b>					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Nordea Kredit, rentetilpasning 1%	151.063	559.275	14.269.128	14.264.645	14.823.920
	Nordea Kredit, rentetilpasning 0,5%	441.766	903.370	26.759.830	28.191.030	29.094.400
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>592.829</b>	<b>1.462.645</b>	<b>41.028.958</b>	<b>42.455.675</b>	<b>43.918.320</b>
	<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>					
	Kort del af gæld (under 1 år)				1.470.000	1.462.645
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				40.985.675	42.455.675
					<b>42.455.675</b>	<b>43.918.320</b>
	<b>Restgæld efter 5 år</b>				<b>35.063.675</b>	<b>36.576.030</b>
	<b>Informationer om indregnede lån:</b>					
	Nordea Kredit A/S, kontantlån, rentetilpasning 1%. Hovedstol kr. 17.035.000. Restløbetid 24,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 563.000.					
	Nordea Kredit A/S, kontantlån, rente 0,5%. Hovedstol kr. 29.996.000. Restløbetid 28 år. Næste års afdrag udgør kr. 907.000.					

Note	Noter til balance	2021 DKK	2020 DKK
<b>13</b>	<b>Øvrig gæld</b>		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000
	Kreditorer	14.457	18.938
	<b>I alt</b>	<b>34.457</b>	<b>38.938</b>

## **Eventualposter og forpligtigelser mv.**

---

### **Note 14 Eventualposter og forpligtigelser mv.**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 42.455.675, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 59.500.000.

#### **Hæftelsesforhold**

Andelshaverne hæfter jf. vedtægterne alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### **Aftale om rentesikring (renteswap)**

Foreningens har ingen finansielle kontrakter (renteswap) tilknyttet prioritetslånet.

#### **Forsikringsforhold**

Der er tegnet bestyrelses- og ansvarsforsikring med en sum på DKK 15.000.000 pr. år og med DKK 2.000.000 pr. skade. Selvrisiko udgør maksimalt DKK 2.500 pr. skade.

## Beregning af andelsværdi

---

### Note 15 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 14:

	2021	DKK
<b>Opgjort på baggrund af anskaffelsessum</b>		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>18.334.894</u>	
Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,54</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,39</u>

	2021	2020
Fordelt pr. andel	539.262	487.746

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2023.

Foreningens seneste offentlige ejendomsvurdering, er gyldig den 1. juli 2020. Denne vurdering vil eventuel blive anvendt på et senere tidspunkt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien., jf. Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 3 (fastholdt værdi).

## Nøgleoplysninger

### Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Præstelodden 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2021

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	34	3.570	3.570	3.570
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>34</b>	<b>3.570</b>	<b>3.570</b>	<b>3.570</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	Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikring og til vedligeholdelse og fornyelse, fordeles i samme forhold til andelshaverne andel i foreningens formue. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2004
D2 Ejendommens opførelses år	2005



## Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Ikke relevant.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien	X		

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.500.000	16.667

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.346.796	377

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,3%

	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



## Nøgleoplysninger

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	251.600 x 12 / 3.570	846
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 3.570	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 3.570	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	225	501	554

	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	5.136	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.154	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	16.290	K1+K2

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	37	18
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	36	37	18

## Nøgleoplysninger

### 4. Finansielle forhold

Friværdi	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)	28,6%

### 4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2019 DKK pr. m2	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	375	408	410

## Nøgleoplysninger

---

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m <sup>2</sup> andel	DKK pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	17.367	17.367
Anskaffelsessum (kostpris)	16.667	16.667
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.154	11.154
Foreslået andelsværdi	5.136	5.136
Reserver uden for andelsværdi	377	377
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		846
<b>Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		-17
Øvrige omkostninger		-117
Finansielle poster, netto		-160
Afdrag		395
<b>I alt</b>		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>98</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstelodden for 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

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

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

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

#### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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, udarbejdes en nedskrivningstest.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### 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). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Prioritetsgæld

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

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Øvrige noter

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. 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, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.