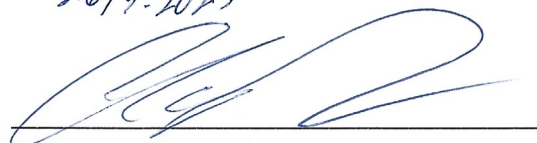


Andelsboligforeningen Præstelodden
Præstelodden
4180 Sorø

CVR-nummer 28 24 02 87

Årsrapport 2022
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den *26/4-2023*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	24

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Præstelodden
Præstelodden
4180 Sorø

CVR-nummer: 28 24 02 87
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022
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

DreistStorgaard Advokater A/S
v/ Advokat Claus N. Kristiansen
Energivej 3, 4180 Sorø

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktperson

Jesper Risom

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 16. februar 2023

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 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sorø, den 16. februar 2023

Administrator:

DreistStorgaard Advokater 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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisorerets 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 regnskabsbrugere 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 16. februar 2023

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01



Jesper Risom

Partner, registreret revisor

mne15744

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2022 DKK	Budget 2022 DKK (ej revideret)	Realiseret 2021 DKK
Perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022				
1	Indtægter, andelshavere	3.019.200	3.019.200	3.019.200
2	Andre indtægter	13.600	10.000	49.800
	Indtægter	3.032.800	3.029.200	3.069.000
3	Ejendomsskat og forsikringer	185.201	195.000	183.375
4	Forbrugsafgifter	167.181	147.000	132.896
5	Vedligeholdelse, løbende	109.850	150.000	64.285
6	Administrationsomkostninger	141.628	152.000	94.831
7	Øvrige foreningsomkostninger	16.358	24.000	23.303
	Omkostninger i alt	620.218	668.000	498.690
	Resultat før finansielle poster	2.412.582	2.361.200	2.570.310
8	Finansielle omkostninger	554.594	625.000	593.778
	Finansielle poster, netto	-554.594	-625.000	-593.778
	Årets resultat	1.857.988	1.736.200	1.976.532
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	300.000	200.000	200.000
	Overført til reserve, vedligeholdelse, fælleshus	25.000	25.000	25.000
	Overført resultat	1.532.988	1.511.200	1.751.532
	Disponeret i alt	1.857.988	1.736.200	1.976.532
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.857.988	1.736.200	1.976.532
	Betalte prioritetsafdrag	-1.480.312	-1.460.000	-1.462.645
	Likviditetsresultat i alt	377.676	276.200	513.887

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver pr. 31. december 2022			
9	Ejendommen matr. nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder	<u>59.500.000</u>	<u>59.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>59.500.000</u>	<u>59.500.000</u>
	Anlægsaktiver	<u>59.500.000</u>	<u>59.500.000</u>
10	Restance, andelshavere	7.400	8.174
	Andre tilgodehavender	68.068	85.860
	Periodeafgrænsningsposter	9.758	9.487
	Tilgodehavender	<u>85.226</u>	<u>103.521</u>
11	Likvide beholdninger	<u>3.608.451</u>	<u>2.575.701</u>
	Omsætningsaktiver	<u>3.693.677</u>	<u>2.679.222</u>
	Aktiver	<u>63.193.677</u>	<u>62.179.222</u>

Note	Balance	2022 DKK	2021 DKK
Passiver pr. 31. december 2022			
	Andelsindskud	11.900.000	11.900.000
	Overført resultat m.v.	7.967.882	6.434.894
	Egenkapital før andre reserver	19.867.882	18.334.894
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.485.796	1.185.796
	Vedligeholdelse, fælleshus	186.000	161.000
	Andre reserver	1.671.796	1.346.796
	Egenkapital inkl. andre reserver	21.539.678	19.681.690
12	Prioritetsgæld	39.490.363	40.985.675
	Langfristede gældsforpligtelser	39.490.363	40.985.675
12	Prioritetsgæld	1.485.000	1.470.000
	Forudbetalt boligafgift og leje	0	7.400
13	Øvrig gæld	678.636	34.457
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.163.636	1.511.857
	Gældsforpligtelser	41.653.999	42.497.532
	Passiver i alt	63.193.677	62.179.222
14	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøglepålysninger		

Egenkapitalopgørelse	2022 DKK	2021 DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	11.900.000	11.900.000
	<u>11.900.000</u>	<u>11.900.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	6.434.894	4.683.362
Rest af årets resultat	1.532.988	1.751.532
	<u>7.967.882</u>	<u>6.434.894</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>19.867.882</u>	<u>18.334.894</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	1.185.796	985.796
Reserveret i året	300.000	200.000
	<u>1.485.796</u>	<u>1.185.796</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.485.796</u>	<u>1.185.796</u>
Vedligeholdelse, fælleshus		
Saldo pr. 1. januar	161.000	136.000
Tilgang	25.000	25.000
Andre reserver (bunden) i alt	<u>186.000</u>	<u>161.000</u>
Egenkapital i alt	<u>21.539.678</u>	<u>19.681.690</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2022	2022	2021
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	3.019.200	3.019.200	3.019.200
	I alt	3.019.200	3.019.200	3.019.200
2	Andre indtægter			
	Gebyr v. salg lejligheder	0	0	40.000
	Lejeindtægt, fælleshus	13.600	10.000	9.800
	I alt	13.600	10.000	49.800
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	140.795	150.000	140.795
	Forsikringer	44.406	45.000	42.580
	I alt	185.201	195.000	183.375
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	103.975	95.000	99.077
	Elforbrug, gadebelysning	15.258	12.000	11.498
	Gas, fælleshus	35.187	33.500	15.413
	El, fælleshus	10.426	5.000	5.662
	Vand, fælleshus	2.335	1.500	1.246
	I alt	167.181	147.000	132.896
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Vedligeholdelse	84.106	100.000	34.916
	Vedligeholdelse, udenomsarealer	25.744	50.000	28.329
	Energimærke/tilstandsrapport	0	0	1.040
	I alt	109.850	150.000	64.285
6	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	62.065	62.000	60.239
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	25.000	20.000
	Revision, regl. tidligere år	-1.125	0	5.000
	Kursus	0	3.000	0
	Gebyrer m.v.	3.804	0	2.472
	Kontorartikler	3.578	5.000	3.258
	Advokathonorar	45.938	30.000	0
	Konsulentbistand	0	0	1.594
	Småanskaffelser	0	25.000	0
	IT udgifter	2.268	0	2.268
	Rådgivning i øvrigt	4.100	2.000	0
	I alt	141.628	152.000	94.831

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
Note	Noter til resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
7	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	7.793	10.000	7.721
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.938	2.000	2.629
	Gaver og blomster	0	2.000	0
	Fælleshus, driftsudgifter	5.502	10.000	12.685
	Kørselsgodtgørelse	125	0	268
	I alt	16.358	24.000	23.303
8	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	1.818	10.000	949
	Prioritetsrenter og bidrag	552.776	615.000	592.829
	I alt	554.594	625.000	593.778

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK			
9	Ejendommen matr. nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder					
	Kostpris pr. 1. januar	59.500.000	59.500.000			
	Kostpris pr. 31. december	59.500.000	59.500.000			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	59.500.000	59.500.000			
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	62.000.000	62.000.000			
10	Andre tilgodehavender					
	Tilgodehavende vand	66.551	69.715			
	Mellemregning administrator	1.517	16.145			
	I alt	68.068	85.860			
11	Likvide beholdninger					
	Kassebeholdning	2.173	3.032			
	Nordea 6877 793816	2.947.170	2.570.273			
	Foreningskonto 6278 738971	9.242	2.396			
	Nordea deponeringskonto	649.866	0			
	I alt	3.608.451	2.575.701			
12	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi / basisværdi	2022	2021
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Nordea Kredit, rentetilpasning 1%	124.926	570.273	12.177.023	13.694.372	14.264.645
	Nordea Kredit, rentetilpasning 0,5%	427.850	910.039	19.682.147	27.280.991	28.191.030
	Prioritetsgæld i alt	552.776	1.480.312	31.859.170	40.975.363	42.455.675
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				1.485.000	1.470.000
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				39.490.363	40.985.675
					40.975.363	42.455.675
	Restgæld efter 5 år				33.578.675	35.063.675
	Informationer om indregnede lån:					
	Nordea Kredit A/S, kontantlån, rentetilpasning 1%. Hovedstol kr. 17.035.000. Restløbetid 23,75 år.					
	Nordea Kredit A/S, kontantlån, rente 0,5%. Hovedstol kr. 29.996.000. Restløbetid 27 år.					

Note	Noter til balance	2022 DKK	2021 DKK
13	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	20.000
	Kreditorer	7.636	14.457
	Deponering vedr. salg af areal	650.000	0
	I alt	678.636	34.457

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 14 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 40.975.363, 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:

	2022 DKK	2021 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		19.867.882
Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,67</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,54</u>
	2022	2021
Fordelt pr. andel	584.349	539.262

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 2024.

Foreningens fastholdte offentlige ejendomsvurdering er gyldig før den 1. juli 2020. Denne vurdering vil eventuelt blive anvendt på et senere tidspunkt, som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien jf. Andelsboliglovens § 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. 31-12-2022

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	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 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	34	3.570	3.570	3.570

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal 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. 31.12.2022 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.500.000	16.667

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.671.796	468

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,8%

	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 + B2)	Gns. DKK pr andels-m ² 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 + B2)		
	2020 DKK pr. m ²	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	501	554	520

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	5.565	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	10.633	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	16.198	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2020 DKK pr. m ²	2021 DKK pr. m ²	2022 DKK pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	37	18	31
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	37	18	31

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)	30,0%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2020 DKK pr. m2	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	408	410	415

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 ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.367	17.367
Anskaffelsessum (kostpris)	16.667	16.667
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.633	10.633
Foreslået andelsværdi	5.565	5.565
Reserver uden for andelsværdi	468	468
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		846
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		-36
Øvrige omkostninger		-167
Finansielle poster, netto		-182
Afdrag		485
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstelodden 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.

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 rentekomkostninger 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 nominal 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 reserverede 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 nominal 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.