

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

**CVR-nummer 28 24 02 87**

**Årsrapport 2023**  
**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 - 31. december 2023  
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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 19. marts 2024

### 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 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sorø, den 19. marts 2024

**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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 19. marts 2024

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Jesper Risom

Partner, registreret revisor

mne15744



		Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
<b>Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>				
1	Indtægter, andelshavere	3.019.200	3.019.200	3.019.200
2	Andre indtægter	60.665	30.000	13.600
	<b>Indtægter</b>	<b>3.079.865</b>	<b>3.049.200</b>	<b>3.032.800</b>
3	Ejendomsskat og forsikringer	189.664	195.000	185.201
4	Forbrugsafgifter	90.030	182.000	167.181
5	Vedligeholdelse, løbende	184.221	140.000	109.850
6	Administrationsomkostninger	122.742	143.000	141.628
7	Øvrige foreningsomkostninger	21.611	33.000	16.358
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>608.268</b>	<b>693.000</b>	<b>620.218</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.471.597</b>	<b>2.356.200</b>	<b>2.412.582</b>
8	Finansielle indtægter	31.644	0	0
9	Finansielle omkostninger	533.684	542.900	554.594
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-502.040</b>	<b>-542.900</b>	<b>-554.594</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.969.557</b>	<b>1.813.300</b>	<b>1.857.988</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	350.000	200.000	300.000
	Overført til reserve, vedligeholdelse, fælleshus	25.000	25.000	25.000
	Overført resultat	1.594.557	1.588.300	1.532.988
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.969.557</b>	<b>1.813.300</b>	<b>1.857.988</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	1.969.557	1.813.300	1.857.988
	Betalte prioritetsafdrag	-1.487.539	0	-1.480.312
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>482.018</b>	<b>1.813.300</b>	<b>377.676</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2023</b>			
10	Ejendommen matr. nr. 15, LL. Ladegård HGD., Sorø Jorder	<u>59.500.000</u>	<u>59.500.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>59.500.000</u></b>	<b><u>59.500.000</u></b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>59.500.000</u></b>	<b><u>59.500.000</u></b>
	Restance, andelshavere	0	7.400
11	Andre tilgodehavender	60.490	68.068
	Periodeafgrænsningsposter	10.371	9.758
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>70.861</u></b>	<b><u>85.226</u></b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>4.177.616</u></b>	<b><u>3.608.451</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>4.248.477</u></b>	<b><u>3.693.677</u></b>
	<b>Aktiver</b>	<b><u>63.748.477</u></b>	<b><u>63.193.677</u></b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver pr. 31. december 2023</b>			
	Andelsindskud	11.900.000	11.900.000
	Overført resultat m.v.	9.562.439	7.967.882
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>21.462.439</b>	<b>19.867.882</b>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.835.796	1.485.796
	Vedligeholdelse, fælleshus	211.000	186.000
	<b>Andre reserver</b>	<b>2.046.796</b>	<b>1.671.796</b>
	<b>Egenkapital inkl. andre reserver</b>	<b>23.509.235</b>	<b>21.539.678</b>
13	Prioritetsgæld	37.987.824	39.490.363
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>37.987.824</b>	<b>39.490.363</b>
13	Prioritetsgæld	1.500.000	1.485.000
14	Øvrig gæld	751.418	678.636
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.251.418</b>	<b>2.163.636</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>40.239.242</b>	<b>41.653.999</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>63.748.477</b>	<b>63.193.677</b>
15	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse	2023 DKK	2022 DKK
<hr/>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	11.900.000	11.900.000
	<u>11.900.000</u>	<u>11.900.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	7.967.882	6.434.894
Rest af årets resultat	1.594.557	1.532.988
	<u>9.562.439</u>	<u>7.967.882</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>21.462.439</u>	<u>19.867.882</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	1.485.796	1.185.796
Reserveret i året	350.000	300.000
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>1.835.796</u>	<u>1.485.796</u>
<b>Vedligeholdelse, fælleshus</b>		
Saldo pr. 1. januar	186.000	161.000
Tilgang	25.000	25.000
<b>Andre reserver (bunden) i alt</b>	<u>211.000</u>	<u>186.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>23.509.235</u>	<u>21.539.678</u>

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
<b>1</b>	<b>Indtægter, andelshavere</b>			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	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	20.000	0
	Lejeindtægt, fælleshus	15.250	10.000	13.600
	Gebyr til venteliste	5.415	0	0
	<b>I alt</b>	<b>60.665</b>	<b>30.000</b>	<b>13.600</b>
<b>3</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	140.795	150.000	140.795
	Forsikringer	48.869	48.000	44.406
	<b>I alt</b>	<b>189.664</b>	<b>198.000</b>	<b>185.201</b>
<b>4</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	Renovation	57.821	100.000	103.975
	Elforbrug, gadebelysning	13.929	20.000	15.258
	Gas, fælleshus	9.210	50.000	35.187
	El, fælleshus	7.300	10.000	10.426
	Vand, fælleshus	1.770	2.000	2.335
	<b>I alt</b>	<b>90.030</b>	<b>182.000</b>	<b>167.181</b>
<b>5</b>	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Vedligeholdelse	132.504	100.000	84.106
	Vedligeholdelse, udenomsarealer	51.717	36.000	25.744
	Energimærke/tilstandsrapport	9.800	4.000	0
	<b>I alt</b>	<b>194.021</b>	<b>140.000</b>	<b>109.850</b>
<b>6</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Administrationshonorar	68.465	62.000	62.065
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	25.000	21.000
	Revision, regl. tidligere år	4.312	0	-1.125
	Kursus	0	3.000	0
	Gebyrer m.v.	5.775	1.000	3.804
	Kontorartikler	7.971	5.000	3.578
	Advokathonorar	0	40.000	45.938
	IT udgifter	2.544	3.000	2.268
	Rådgivning i øvrigt	2.375	2.000	4.100
	<b>I alt</b>	<b>112.942</b>	<b>141.000</b>	<b>141.628</b>

		Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
Note	Noter til resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
<b>7</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	ABF kontingent	7.633	8.000	7.793
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.251	2.000	2.938
	Gaver og blomster	0	2.000	0
	Fælleshus, driftsudgifter	11.627	20.000	5.502
	Kørselsgodtgørelse	100	1.000	125
	<b>I alt</b>	<b>21.611</b>	<b>33.000</b>	<b>16.358</b>
<b>8</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter, bank	31.644	0	0
	<b>I alt</b>	<b>31.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renteudgifter, bank	0	0	1.818
	Prioritetsrenter og bidrag	533.684	542.900	552.776
	<b>I alt</b>	<b>533.684</b>	<b>542.900</b>	<b>554.594</b>

Note	Noter til balance		2023 DKK	2022 DKK		
<b>10</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>11</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>					
	Øvrige tilgodehavender		431	0		
	Tilgodehavende vand		60.059	66.551		
	Mellemregning administrator		0	1.517		
	<b>I alt</b>		<b>60.490</b>	<b>68.068</b>		
<b>12</b>	<b>Likvide beholdninger</b>					
	Kassebeholdning		2.123	2.173		
	Nordea 6877 793816		1.804.081	2.947.170		
	Foreningskonto 6278 738971		18.107	9.242		
	Nordea deponeringskonto		658.695	649.866		
	Nordea Opsparing 2216-9034498994		1.506.739	0		
	Nordea Opsparing 2 2216-9034499338		187.871	0		
	<b>I alt</b>		<b>4.177.616</b>	<b>3.608.451</b>		
<b>13</b>	<b>Prioritetsgæld</b>					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Nordea Kredit, rentetilpasning 1%	119.853	570.781	12.281.265	13.123.591	13.694.372
	Nordea Kredit, rentetilpasning 0,5%	413.831	916.758	20.303.476	26.364.233	27.280.991
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>533.684</b>	<b>1.487.539</b>	<b>32.584.741</b>	<b>39.487.824</b>	<b>40.975.363</b>
	<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>					
	Kort del af gæld (under 1 år)				1.500.000	1.485.000
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				37.987.824	39.490.363
					<b>39.487.824</b>	<b>40.975.363</b>
	<b>Restgæld efter 5 år</b>				<b>32.078.675</b>	<b>33.578.675</b>

**Informationer om indregnede lån:**

Nordea Kredit A/S, kontantlån, rentetilpasning 1%. Hovedstol kr. 17.035.000. Restløbetid 22,75 år.

Nordea Kredit A/S, kontantlån, rente 0,5%. Hovedstol kr. 29.996.000. Restløbetid 26 år.

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
<b>14</b>	<b>Øvrig gæld</b>		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	21.000
	Kreditorer	79.918	7.636
	Deponering vedr. salg af areal	650.000	650.000
	<b>I alt</b>	<b>751.418</b>	<b>678.636</b>



## **Eventualposter og forpligtigelser mv.**

---

### **Note 15 Eventualposter og forpligtigelser mv.**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 39.487.824, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 59.500.000.

#### **Hæftelsesforhold**

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 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 16 Beregning af Andelsværdi

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

	2023	
		DKK
<b>Opgjort på baggrund af anskaffelsessum</b>		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	21.462.439	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>1,80</u>	
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,67</u>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordelt pr. andel	631.248	584.349

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 2025.

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 17 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.

31-12-2023

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	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
<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 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. 31.12.2023 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. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.046.796	573

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,4%

	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 <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 + B2)		
	2021 DKK pr. m <sup>2</sup>	2022 DKK pr. m <sup>2</sup>	2023 DKK pr. m <sup>2</sup>
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	554	520	552

	Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.012	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	10.081	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	16.093	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)		
	2021 DKK pr. m <sup>2</sup>	2022 DKK pr. m <sup>2</sup>	2023 DKK pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	18	31	54
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	18	31	54

## 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)	32,4%

### 4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	410	415	417

## 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	10.081	10.081
Foreslået andelsværdi	6.012	6.012
Reserver uden for andelsværdi	573	573
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		-51
Øvrige omkostninger		-110
Finansielle poster, netto		-133
Afdrag		394
<b>I alt</b>		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>98</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Præstelodden for 2023 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 nettosalgspris 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 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 17, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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.