

ORIGINAL

# **Andelsboligforeningen Beyers Bakke**

Konsul Beyers Allé 28-32, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2022**

CVR-nr. 29 48 99 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 18/4 2023

Der kunne overvejes, om der skulle laves en reservation i forhold til usikkerhed om fremtidig kursudvikling/renteniveau, så man ikke risikere en andelskrone, der svinger op og ned. Bestyrelsen er orienteret herom.

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

## **Foreningsoplysninger**

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Beyers Bakke.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2022.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2022, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 18. april 2023

### Bestyrelse



Hans Nymann  
formand



Frank Junker



Claus Rantsén  
næstformand



Herdis Rasmussen

John K. Glambæk

## Administratørerklæring

Som administrator for foreningen 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.

Holbæk, den 18. april 2023

### Administrator



Karsten Krüger  
Adm. direktør



Inge Nielsen  
Direktør - Koncernøkonomi,  
Drift, HR & IT

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Beyers Bakke

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 18. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Holy Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne34359

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

Andelsboligforeningen Beyers Bakke  
Konsul Bejers Allé 28-32  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 29 48 99 39  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk kommune

### Bestyrelse

Hans Nymann, formand  
Claus Rantsén  
Herdis Rasmussen  
Frank Junker  
John K. Glambæk

### Administrator

Karsten Krüger  
Inge Nielsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	Budget 2022 (ej revideret) DKK	2021 DKK
Boligafgift	1	2.362.128	2.362.000	2.362.128
Andre driftsindtægter	2	3.411	0	2.114
<b>Indtægter</b>		<b>2.365.539</b>	<b>2.362.000</b>	<b>2.364.242</b>
Ejendomsskat og forsikring	3	67.252	64.000	64.725
Forbrugsafgifter	4	175.544	170.000	176.902
Renholdelse	5	71.190	75.000	68.782
Vedligeholdelse, løbende	6	76.807	50.000	17.785
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	208.939	0	92.197
Administrationsomkostninger	8	139.356	135.000	134.034
Øvrige foreningsomkostninger	9	27.559	18.000	30.851
Andre driftsomkostninger	10	19	0	4.614
<b>Omkostninger</b>		<b>766.666</b>	<b>512.000</b>	<b>589.890</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.598.873</b>	<b>1.850.000</b>	<b>1.774.352</b>
Finansielle indtægter	11	54.235	0	8.960
Finansielle omkostninger	12	-579.368	-590.000	-598.871
<b>Finansielle poster</b>		<b>-525.133</b>	<b>-590.000</b>	<b>-589.911</b>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>		<b>1.073.740</b>	<b>1.260.000</b>	<b>1.184.441</b>
Ekstraordinære omkostninger	13	0	-2.000	0
<b>Ekstraordinære poster</b>		<b>0</b>	<b>-2.000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.073.740</b>	<b>1.258.000</b>	<b>1.184.441</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.073.740</b>	<b>1.258.000</b>	<b>1.184.441</b>

## Resultatdisponering

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
	DKK	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	169.061	378.000	285.802
Overført resultat	904.679	880.000	898.639
	<b>1.073.740</b>	<b>1.258.000</b>	<b>1.184.441</b>

## Likviditetsresultat

Årets resultat	1.073.740	1.258.000	1.184.441
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	3.434	0	1.826
Betalte prioritetsafdrag	-880.821	-880.000	-873.230
Kurstab og låneomkostninger fra tidligere	-44.462	0	0
	<b>151.891</b>	<b>378.000</b>	<b>313.037</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		51.460.900	51.460.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	14	<b>51.460.900</b>	<b>51.460.900</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.460.900</b>	<b>51.460.900</b>
Tilgodehavender	15	135.508	46.431
<b>Tilgodehavender</b>		<b>135.508</b>	<b>46.431</b>
Likvide beholdninger	16	4.294.356	4.158.831
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.429.864</b>	<b>4.205.262</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.890.764</b>	<b>55.666.162</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		4.978.415	4.073.869
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.917.015	15.012.469
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		3.046.760	2.877.699
Generalforsamlingsbestemte reserver		3.046.760	2.877.699
<b>Egenkapital</b>		<b>18.963.775</b>	<b>17.890.168</b>
Gæld til realkreditinstitutter	17	36.816.732	37.738.062
<b>Langfristet gæld</b>		<b>36.816.732</b>	<b>37.738.062</b>
Skyldige omkostninger	18	110.257	8.975
Anden gæld	19	0	28.957
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>110.257</b>	<b>37.932</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.926.989</b>	<b>37.775.994</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.890.764</b>	<b>55.666.162</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20		
Anvendt regnskabspraksis	23		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.938.600	4.073.736	2.877.699	17.890.035
Årets resultat	0	904.679	169.061	1.073.740
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.938.600</b>	<b>4.978.415</b>	<b>3.046.760</b>	<b>18.963.775</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
	DKK	DKK	DKK
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift	2.362.128	2.362.000	2.362.128
	<b>2.362.128</b>	<b>2.362.000</b>	<b>2.362.128</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>			
Bonusudbetaling forsikring	3.411	0	2.114
	<b>3.411</b>	<b>0</b>	<b>2.114</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikring</b>			
Ejendomsskatter	22.297	64.000	21.258
Forsikringer	44.955	0	43.467
	<b>67.252</b>	<b>64.000</b>	<b>64.725</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	1.988	0	987
Renovation	115.585	170.000	114.845
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	57.971	0	61.070
	<b>175.544</b>	<b>170.000</b>	<b>176.902</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Pasning udearealer	48.565	75.000	47.336
Polering facadevinduer	22.625	0	21.446
	<b>71.190</b>	<b>75.000</b>	<b>68.782</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	Budget 2022 (ej revideret) DKK	2021 DKK
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Bygningsdele og anlæg	59.378	50.000	9.199
Diverse vedligeholdelse	17.429	0	8.586
	<b>76.807</b>	<b>50.000</b>	<b>17.785</b>
<b>7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Diverse vedligeholdelse	208.939	0	92.197
	<b>208.939</b>	<b>0</b>	<b>92.197</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	107.812	135.000	103.566
Gebyrer mv.	6.172	0	5.096
Kontingent grundejerforening	25.372	0	25.372
	<b>139.356</b>	<b>135.000</b>	<b>134.034</b>
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling og diverse foreningsaktiviteter	23.759	18.000	27.051
Rådighedsbeløb	3.800	0	3.800
	<b>27.559</b>	<b>18.000</b>	<b>30.851</b>
<b>10 Andre driftsomkostninger</b>			
Småanskaffelser og inventar	19	0	4.614
	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>4.614</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	Budget 2022 (ej revideret) DKK	2021 DKK
<b>11 Finansielle indtægter</b>			
Tidligere indregnet låne omkostninger	44.211	0	0
Øvrige renteindtægter	10.024	0	8.960
	<u>54.235</u>	<u>0</u>	<u>8.960</u>
<b>12 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	559.671	590.000	572.385
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	3.434	0	1.826
Øvrige renteudgifter	16.263	0	24.660
	<u>579.368</u>	<u>590.000</u>	<u>598.871</u>
<b>13 Ekstraordinære omkostninger</b>			
Ekstraordinære omkostninger	0	2.000	0
	<u>0</u>	<u>2.000</u>	<u>0</u>
<b>14 Materielle anlægsaktiver</b>			Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar			<u>51.460.900</u>
Kostpris 31. december			<u>51.460.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<u>51.460.900</u>

Afskrives over

Kontantværdi pr. 1. oktober 2020 DKK 68.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.



## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>15 Tilgodehavender</b>		
Beboerindskud	3.344	3.344
Afsluttede forbrugsregnskaber	89.077	0
Andre debitorer	43.087	43.087
	<u>135.508</u>	<u>46.431</u>
<b>16 Likvide beholdninger</b>		
Bankbeholdning	4.294.356	4.158.831
	<u>4.294.356</u>	<u>4.158.831</u>
<b>17 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld	36.910.484	37.791.037
Låneomkostninger	-93.752	-52.975
	<u>36.816.732</u>	<u>37.738.062</u>
Kursværdien andrager DKK 26.540.129 pr. 31. december 2022.		
Forfaldstidspunkterne for prioritetsgælden forventes at blive:		
Inden for 1 år	884.777	878.670
Mellem 1 og 5 år	3.612.244	3.589.713
Efter 5 år	32.319.711	33.269.679
	<u>36.816.732</u>	<u>37.738.062</u>
<b>18 Skyldige omkostninger</b>		
Skyldige driftsposter	110.257	8.975
	<u>110.257</u>	<u>8.975</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>19 Anden gæld</b>		
Forbrugsregnskaber	<u>0</u>	<u>28.957</u>
	<u>0</u>	<u>28.957</u>

## 20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	51.460.900	51.460.900
---	------------	------------

### Andre eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 3.239.100, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

# Noter til årsregnskabet

DKK

## 21 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
Andelsboliger	40	3.540
	<b>40</b>	<b>3.540</b>

### Fordelingstal

Oprindeligt indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien. Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

### Stiftelsesår mv.

Foreningen er stiftet i 2004. Ejendommen er opført i 2004.

### Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

### Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering.

Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020?

	I alt DKK	Ja Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	19.209
Generalforsamlingsbestemte reserver	3.046.760	861
Reserver i procent af ejendomsværdi	4,48%	

### Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	Nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej

# Noter til årsregnskabet

## 21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

### Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	2.362.128	667

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

Type	Antal andele stk.	Areal pr. andel DKK	Areal I alt DKK	Boligafgift pr. kvm DKK	Boligafgift i alt DKK
Andelsboliger 2 rum	5	61	305	667	203.517
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	667	42.705
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	667	178.828
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	667	48.043
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	667	51.380
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	667	164.148
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	667	58.052
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	667	59.387
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	667	310.280
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	667	194.175
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	667	65.392
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	667	66.727
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	667	343.643
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	667	70.063
Andelsboliger 4 rum	4	107	428	667	285.590
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	667	220.198
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.362.128</u>

### Årets overskud før afdrag

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	1.073.740	1.184.441	735.257
Pr. kvm.	303	335	208

# Noter til årsregnskabet

## 21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

### Teknisk andelsværdi

	2022 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Andelsværdi pr. kvm.	12.071	9.423	8.480
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	9.180	9.483	9.818
<b>Teknisk andelsværdi pr. kvm.</b>	<b>21.251</b>	<b>18.906</b>	<b>18.298</b>

### Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	2022 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Vedligeholdelse, løbende	76.807	17.785	38.208
Pr. kvm.	22	5	11
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	208.939	92.197	201.511
Pr. kvm.	59	26	57
Vedligeholdelse i alt	285.746	109.982	239.719
Pr. kvm.	81	31	68

### Friværdi

	2022 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	36.926.989
<b>Nettoværdi</b>	<b>14.533.911</b>
Procent	28

## Noter til årsregnskabet

### 21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

#### Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK	DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	26.540.129	35.930.780	39.244.703
Årets afdrag på prioritetsgæld	880.821	873.230	700.586
Pr. kvm.	. 249	247	198

# Noter til årsregnskabet

## 22 Opgørelse af andelenes værdi

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

DKK

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver 15.917.015

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-51.460.900	
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.816.732	
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.540.129	26.815.703
	<b>42.732.718</b>	<b>42.732.718</b>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020.

	42.732.718	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.938.600	<b>3,91</b>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 28. april 2022)

**3,05**

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	1.204.014	1.204.014
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	804.369	4.021.843
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	1.233.704	6.168.519
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	1.316.524	5.266.095
Andelsboliger	1	267.700	267.700	1.045.796	1.045.796
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	1.285.271	6.426.354
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	1.158.307	4.633.226
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	1.116.506	5.582.529
Andelsboliger	5	184.700	923.500	721.549	3.607.744
Andelsboliger	1	221.500	221.500	865.312	865.312
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	977.822	3.911.286
	<b>40</b>		<b>10.938.600</b>		<b>42.732.718</b>

# Noter til årsregnskabet

## 23 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 til-



## Noter til årsregnskabet

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

strækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Administrationsbidrag**

Administrationsbidraget omfatter de i administrationsaftalen med Vestsjællands Almene Boligselskab aftalte ydelser. Administrationsbidraget pristalsreguleres.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

#### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

#### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Balancen

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

## Noter til årsregnskabet

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

### Finansielle gældsforpligtelser

#### *Gæld til realkreditinstitutter*

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

#### *Øvrige gældsforpligtelser*

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### **Nøgletal**

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Noter til årsregnskabet

### 23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011  
 uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden  
 Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 28 st. tv	BB 28 st. mf	BB 28 st. th	BB 28 1. tv	BB 28 1. mf	BB 28 1. th	BB 28 2. tv	BB 28 2. mf	BB 28 2. th	BB 28 3. tv	BB 28 3. mf	BB 28 3. th	BB 28 4. tv	BB 28 4. mf	BB 28 4. th
Indskud	308.200	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800
Andelsværdi pr. 31. december 2022	1.204.014	804.369	1.233.704	1.316.524	804.369	1.233.704	1.316.524	804.369	1.233.704	1.316.524	804.369	1.233.704	1.316.524	804.369	1.233.704

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011  
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden  
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 28 4. th	BB 30 st tv	BB 30 st th	BB 30 1. tv	BB 30 1. th	BB 30 2. tv	BB 30 2. th	BB 30 3. tv	BB 30 3. th	BB 30 4. tv	BB 30 4. th	BB 32 st tv	BB 32 st mf	BB 32 st th
Indskud	315.800	267.700	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	285.800	184.700	221.500
Andelsværdi pr. 31. december 2022	1.233.704	1.045.796	1.285.271	1.158.306	1.285.271	1.158.306	1.285.271	1.158.306	1.285.271	1.158.306	1.285.271	1.116.506	721.549	865.312

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011  
 uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden  
 Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 32 1. tv	BB 32 1. mf	BB 32 1. th	BB 32 2. tv	BB 32 2. mf	BB 32 2. th	BB 32 3. tv	BB 32 3. mf	BB 32 3. th	BB 32 4. tv	BB 32 4. mf	BB 32 4. th	I ALT
Indskud	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	10.938.600
Andelsværdi pr. 31. december 2022	1.116.506	721.549	977.822	1.116.506	721.549	977.822	1.116.506	721.549	977.822	1.116.506	721.549	977.822	42.732.718

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.