

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSREGNSKAB
FOR
1/1 2022 - 31/12 2022**

Vedtaget på foreningens generalforsamling
den /

dirigent :

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022 indeholder efter vor opfattelse de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang.

Efter regnskabsårets udgang er der ikke indtruffet hændelser, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af foreningens økonomiske stilling, og det forventes, at foreningen i indeværende år vil fortsætte den hidtidige udvikling.

Odense, den

Edith Kjengaard (formand)

Elizabeth Chemnitz

Henrik Petersen

REVISOR PÅTEGNING

Som revisor for foreningen har jeg gennemgået bilagene vedrørende årsregnskabet og afstemt beholdningen.

Odense, den

Ulrik Pedersen

ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022 er udarbejdet på mit kontor på baggrund af modtagne bilag og oplysninger.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling samt resultat.

Odense, den

Domhusgaarden Ejendomsadministration
John Lund

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er så vidt muligt aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ændringen består ved at ejendommen værdiansættes iht. Valuarvurdering i forhold til tidligere offentlig ejendomsvurdering. Ændringen betyder en stigning i egenkapitalen på kr. 13.100.000.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og fællesomkostninger vedr. perioden indgår i resultatopgørelsen.

Boligafgiften fordeles i forhold til boligernes oprindelige indskud. Boligafgiften dækker udgifter til prioritetsgæld.

Fællesudgifter fordeles ligeligt. Fællesudgifter dækker øvrige udgifter ved foreningens drift.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetaling. Disse indtægter er derfor ikke nødvendigvis periodiseret fuld ud i regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af indestående i pengeinstitut og hos administrator, samt eventuelle realiserede kursreguleringer.

Finansielle udgifter består af renter og bidrag til prioritetsgæld, eventuelle realiserede kursreguleringer og låneomkostninger.

Forslag til resultatdisponering

Under forslag til resultatdisponering indgår henlæggelse af beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter på foreningens ejendom.

Resultatdisponering specificeres under hensyn til vurdering af hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld og andre likviditetskrævende poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til valuarvurdering på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes til indestående på konto hos pengeinstitut.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Foreningens formue fordeles i forhold til boligernes indskud.

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes opsparing til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. Anvendelse af opsparing sker efter generalforsamlingens beslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringen føres direkte på foreningens egenkapital.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet.

Den maksimale andelsværdi fastsættes under hensyn til andelsboliglovens § 5. Ejendommen indregnes til valuarvurdering.

Endelig fastsættelse af andelsværdien sker på foreningens generalforsamling.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

Note	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (kr.)
Indtægter			
	344.364	344.400	344.364
1	Fællesbidrag m.v. 612.741	612.738	612.741
2	Andre indtægter 6.024	6.024	6.024
	Indtægter ialt 963.129	963.162	963.129
Udgifter			
3	Driftsudgifter -269.978	-270.000	-268.159
4	Renholdelse 0	-3.500	-987
5	Reparation og vedligeholdelse -2.188.099	-300.000	-450.315
6	Administration og kontorhold -88.649	-91.700	-88.963
	Udgifter i alt -2.546.726	-665.200	-808.424
	RESULTAT FØR RENTER M.V. -1.583.597	297.962	154.705
Renter			
7	Renteudgifter -246.101	-139.000	-143.324
	Renter i alt -246.101	-139.000	-143.324
	ÅRETS RESULTAT -1.829.698	158.962	11.381
Årets resultat foreslås disponeret således:			
9	Henlæggelse til vedligeholdelse -144.000	-144.000	-144.000
9	Anvendt af opsparret vedligeholdelse 0	200.000	0
	Afdrag på prioritetsgæld -207.293	-207.300	-204.999
	Henlæggelser mv. ialt -351.293	-151.300	-348.999
8	Rest overføres til/fra overført resultat tidligere år -2.180.991	7.662	-337.618

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Note	31/12 22 (kr.)	31/12 21 (kr.)
AKTIVER:		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering 1/10 2021	27.500.000	27.500.000
Opskrivning af ejendom til valuarvurdering	13.100.000	0
Anlægsaktiver i alt	40.600.000	27.500.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende bidrag m.v til foreningen	3.443	0
Tilgodehavender i alt	3.443	0
Likvide beholdninger		
Danske Bank, anfordringskonto	2.257.035	1.532.272
Kassebeholdning	747	94
Likvide beholdninger i alt	2.257.782	1.532.366
Omsætningsaktiver i alt	2.261.225	1.532.366
AKTIVER I ALT	42.861.225	29.032.366

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Note	31/12 22 (kr.)	31/12 21 (kr.)	
PASSIVER:			
8	Egenkapital	33.967.290	21.306.229
9	Hensættelser	432.000	288.000
Langfristet gæld			
10	Prioritetsgæld	8.226.870	6.355.246
	Langfristet gæld i alt	8.226.870	6.355.246
Kortfristet gæld			
	Forudbetalt bidrag m.v til foreningen	0	500
	Kortfristet del af prioritetsgæld	209.613	207.291
	Mellemregning administrator	0	5.000
	Mellemregning foreningsmedlemmer	0	867.619
	Skyldige omkostninger	12.500	0
	Kreditorer	12.952	2.481
	Kortfristet gæld i alt	235.065	1.082.891
	Gæld i alt	8.461.935	7.438.137
	PASSIVER I ALT	42.861.225	29.032.366

11 **EVENTUALFORPLIGTELSER**

12 **PANTSÆTNINGER**

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (kr.)
1 Fællesbidrag m.v.			
Fællesudgifter, opkrævet	612.741	612.738	612.741
Fællesbidrag m.v. i alt	612.741	612.738	612.741
2 Andre indtægter			
Grundejerudgifter nabogrundejer	6.024	6.024	6.024
Andre indtægter i alt	6.024	6.024	6.024
3 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	178.991	179.000	171.506
Bidrag til ejer-/grundejerforening	63.800	63.800	63.800
Ejendomsforsikring	27.187	27.200	19.678
Energimærke ejendom	0	0	13.175
Driftsudgifter i alt	269.978	270.000	268.159
4 Renholdelse			
Kloak-renholdelse	0	3.500	987
Renholdelse i alt	0	3.500	987
5 Reparation og vedligeholdelse			
Maler	33.676		256.148
Murer	11.218		2.937
Reparation tag	21.800		1.583
Tømrer	1.916.849		62.460
VVS	34.560		116.811
Elektriker	3.439		1.678
Kloakarbejde	0		988
Gård- haveanlæg	0		7.710
Teknisk rådgivning	166.557		0
Reparation og vedligeholdelse i alt	2.188.099	300.000	450.315
6 Administration og kontorhold			
Telefon	9.600	12.800	12.800
Porto og gebyrer	2.947	3.000	2.524
Kontorartikler	38	0	20
Generalforsamlinger og møder	3.147	2.500	3.099
Administrationshonorar	59.405	49.900	48.645
Mægler/ejendomsvurdering/udlejningsomk.	12.500	22.000	21.875
Øvrige administrationsomkostninger	1.012	1.500	0
Administration og kontorhold i alt	88.649	91.700	88.963

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (kr.)
7 Renteudgifter			
Renter, pengeinstitutter	3.994	7.500	7.525
Renter, prioritetsgæld	171.503	131.500	135.799
Låneomkostninger	70.604	0	0
Renteudgifter i alt	246.101	139.000	143.324
8 Egenkapital			
Indskud fra andelshaverne	3.752.000		3.752.000
Opskrivning af ejendom, akkumuleret	21.840.000		8.740.000
Kursregulering prioritetsgæld, akkumuleret	885.175		-649.584
Afdrag prioritetslån, akkumuleret	19.130.234		18.922.941
Indeksregulering prioritetsgæld, akkum.	-5.237.187		-5.237.187
Ændring nedsparingslån	-876.000		-876.000
Overført resultat tidligere år	-3.345.941		-3.008.323
Overført resultat for 2022	-2.180.991		-337.618
Overført resultat i alt	-5.526.932		-3.345.941
Egenkapital i alt	33.967.290		21.306.229
9 Hensættelser til fremtidig vedligehold			
Saldo primo	288.000		144.000
Årets henlæggelser	144.000		144.000
Saldo ultimo	432.000		288.000
10 Prioritetsgæld			
RD 3.616.000 Flexlife	3.616.000		0
	Restgæld	Kursværdi	Kursværdi
	31/12 22	31/12 22	31/12 21
Kreditforening:			
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,1%, 2050	6.563.884	4.914.138	6.562.537
Realkredit Danmark, flexlife, 3,4259 %	3.616.000	3.522.345	0
	10.179.884	8.436.483	6.562.537
Opdeles således:			
Kortfristet del		209.613	207.291
Langfristet del		8.226.870	6.355.246
		8.436.483	6.562.537

Af gælden forfalder tkr. 9.108 efter mere end 5 år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab	Budget	Regnskab
	2022	2022	2021
	(kr.)	(kr.)	(kr.)
11 Eventualforpligtelser			
Ydelsesstøtte fra det offentlige			
Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt ved en eventuelt opløsning. Statens Administration har opgjort det fulde tilbagebetalingskrav pr. 31/12 2013 til i alt kr. 9.094.041, heraf udgør den kommunale andel kr. 909.545 på tidligere finansiering. Der ydes ikke statstøtte på nuværende finansiering.			
Afgivne garantier			
Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000			
12 Pantsætninger			
Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger for i alt tkr. 10.232. Restgælden til Realkredit Danmark fremgår af note10.			

OPGØRELSE AF ANDELSKRONE FOR A/B HOLLUF HAVE III

	31/12 22	31/12 21
Kapitalkonto, jf. note 8 (Valuarvurdering fra februar 2023)	33.967.290	21.306.229
Særlige reservationer:		
Igangværende renovering	-2.000.000	
Ekstra hensættelse til vedligeholdelse, imødegåelse af konjunkturudsving, ejendomsværdi, kursreguleringer mv.	-9.000.000	-563.000
Andelenes samlede værdi	<u>22.967.290</u>	<u>20.743.229</u>
Værdi primo	20.743.229	
Årets ændring	<u>2.224.061</u>	

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 22	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	552.858	59.277	612.135	10,7
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	552.858	59.277	612.135	10,7
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	552.858	59.277	612.135	10,7
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	552.858	59.277	612.135	10,7
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	552.858	59.277	612.135	10,7
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	552.858	59.277	612.135	10,7
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	796.115	85.358	881.473	10,7
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	685.544	73.503	759.047	10,7
Afrundningsdifference		0	4	5	9	
	2.738	3.752.000	20.743.229	2.224.061	22.967.290	

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2022

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A 1 Navn A/B Holluf Have III
A 2 Adresse c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration,
Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C
A 3 CVR.nr 29727384

	Antal	BBR Areal m ²
B 1 Andelsboliger	29	2.738
B 2 Erhvervsandele		
B 3 Boliglejemål		
B 4 Erhvervslejemål		
B 5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B 6 I alt	29	2.738

C 1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi	indskud
C 2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	indskud
C 3 Hvis andet, beskrives her	fællesudgifter fordeles ligeligt
D 1 Foreningens stiftelsesår	1986
D 2 Ejendommens opførelsesår	1986
E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	Nej
E 2 Hvis ja, beskrive hæftelsen her	
F 1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	0
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.500.000
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	432.000
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,6%
G 1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	ja, se note 11
G 2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lov bekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	
G 3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

H 1 Boligafgift	gns. kr. pr. andels-m ² pr. år 350
H 2 Erhvervslejeindtægter	
H 3 Boliglejeindtægter	

J	Årets overskud (før afdrag), gns kr. pr. andels-m ²	2020 97	2021 -48	2022 -721
---	--	------------	-------------	--------------

K 1 Andelsværdi	gns. kr. pr. andels-m ² pr. år 8.388
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.265
K 3 Teknisk andelsværdi	10.653

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

(fortsat)

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2020	2021	2022
M 1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	35	164	799
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m2)			
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	35	164	799

4. Finansielle forhold

	2020	2021	2022
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74	73	69
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	74	75	76