

Andelsboligforeningen Skipperparken

CVR-nr. 29 36 27 85

Årsrapport for 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

14/3 2023.

Dirigent:


.....

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Nøgletal	16
Beregning af andelsværdi	18

Bestyrelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 - 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.

Juelsminde, den 16. februar 2023

Bestyrelse:



Ole Bæk



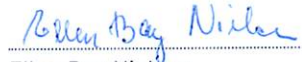
Thorkild Buch



John Lund Nielsen



Erik Schmidt



Ellen Bay Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skipperparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skipperparken for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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 årsregnskabet 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2022 og 2023. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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:

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om bl.a. 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.

Horsens, den 16. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Aslak Linde
statsaut. revisor
mreB1413

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	Andelsboligforeningen Skipperparken
Adresse, postnr. by	Skipperparken 45, 7130 Juelsminde
CVR-nr.	29 36 27 85
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.skipperparken.dk
Bestyrelse	Ole Bæk Thorkild Buch John Lund Nielsen Erik Schmidt Ellen Bay Nielsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Budget 2023 (ikke revideret)	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
	Indtægter				
2	Boligafgift	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
3	Lejeindtægter	20.000	24.900	23.000	21.175
	Gebyrer ved salg af andele	0	2.000	1.000	2.000
4	Brugerbetaling i Skipperhuset og fællesture	6.000	8.940	6.800	19.488
	Indtægter i alt	2.426.000	2.435.840	2.430.800	2.442.663
	Omkostninger				
5	Ejendomsomkostninger	-402.200	-340.912	-349.300	-275.391
6	Vedligeholdelsesomkostninger	-106.000	-175.564	-151.000	-753.512
7	Administrationsomk.	-73.500	-86.418	-61.500	-89.869
	Omkostninger i alt	-581.700	-602.894	-561.800	-1.118.772
	Resultat før finansielle poster	1.844.300	1.832.946	1.869.000	1.323.891
8	Finansielle omkostninger	-2.200.100	-1.057.068	-905.500	-921.830
	Årets resultat	-355.800	775.878	963.500	402.061
	Resultatdisponering				
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	200.000	200.000	200.000	200.000
	Anvendt fra hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0	-650.000
	Overført restandel af årets resultat	-555.800	575.878	763.500	852.061
	Disponeret i alt	-355.800	775.878	963.500	402.061
	Likviditetsresultat				
	Årets resultat	-355.800	775.878	963.500	402.061
	Årets prioritetsafdrag	-300.000	-423.055	-446.800	-442.258
	Likviditetsresultat i alt	-655.800	352.823	516.700	-40.197

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	63.719.200	63.719.200
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.719.200</u>	<u>63.719.200</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Rentecap	1.476.641	0
	Andre tilgodehavender	1.225	625
		<u>1.477.866</u>	<u>625</u>
10	Likvide midler	1.849.322	1.494.862
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.327.188</u>	<u>1.495.487</u>
	AKTIVER I ALT	<u>67.046.388</u>	<u>65.214.687</u>
Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelsindskud	13.000.000	13.000.000
	Reserve for sikringstransaktioner (Værdien af CAP)	1.476.641	-5.902.188
	Overført resultat	5.563.071	4.987.193
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>20.039.712</u>	<u>12.085.005</u>
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	293.278	93.278
		<u>293.278</u>	<u>93.278</u>
	Egenkapital i alt	<u>20.332.990</u>	<u>12.178.283</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	46.386.863	46.669.918
12	Rentecap	0	5.430.013
		<u>46.386.863</u>	<u>52.099.931</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	300.000	912.175
14	Forudbetalt boligafgift og leje	5.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.535	24.298
		<u>326.535</u>	<u>936.473</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.713.398</u>	<u>53.036.404</u>
	PASSIVER I ALT	<u>67.046.388</u>	<u>65.214.687</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Nøgletal
- 17 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Egenkapital ekskl. andre reserver				Andre reserver		Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for sikringstransaktioner (Værdien af CAP)	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt	
Egenkapital 1. januar 2022	13.000.000	-5.902.188	4.987.193	12.085.005	93.278	93.278	12.178.283
Ændring i dagsværdier på sikringsinstrumenter	0	7.378.829	0	7.378.829	0	0	7.378.829
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	0	575.878	575.878	200.000	200.000	775.878
Egenkapital 31. december 2022	13.000.000	1.476.641	5.563.071	20.039.712	293.278	293.278	20.332.990

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skipperparken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, oplysning om andelens værdi, samt de krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven.

Det i årsregnskabet medtagne budget for 2023 og 2022 er ikke revideret. Budgettet for 2022 svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 8. marts 2022.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra leje af Skipperhuset, brugerbetaling, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger omfatter drift af ejendommen, herunder vedligeholdelse, samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (rentecap), samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Reserve for sikringstransaktioner:

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominal restgæld.

Afledte finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (rentecap) indregnes rentecap til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentecappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentecap indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Dog har det ingen indvirkning på andelsværdi da der anvendes anskaffelsespris.

Rentecappens basisværdi på balance dagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over rentecappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for et år efter balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Rentecap

Den indgående aftale om rentesikring (rentecap) værdiansættes til rentecapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på Rentecappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentecapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentecappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Rentecappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på lineær fordeling af basisværdien over rentecappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2023 (ikke revideret)	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
2 Boligafgift				
Boligafgift	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
3 Lejeindtægter				
Lejeindtægt Skipperhuset	20.000	24.900	23.000	21.175
	<u>20.000</u>	<u>24.900</u>	<u>23.000</u>	<u>21.175</u>
4 Brugerbetaling i Skipperhuset og fællesture				
Bruger betaling for aktiviteter m.v.	6.000	8.940	6.800	19.488
	<u>6.000</u>	<u>8.940</u>	<u>6.800</u>	<u>19.488</u>
5 Ejendomsomkostninger				
Ejendomsskat	221.200	211.128	211.000	178.885
Gadelys	20.000	22.514	20.000	11.831
Forsikring	51.000	45.833	47.000	47.266
Renovation	5.000	3.319	5.000	2.986
Søkjær drift	46.000	15.275	15.300	15.275
Vand (Skipperhuset)	6.000	5.351	6.000	1.275
Varme (Skipperhuset)	25.000	27.323	20.000	11.632
Småanskaffelser (Skipperhuset)	28.000	10.169	25.000	6.241
	<u>402.200</u>	<u>340.912</u>	<u>349.300</u>	<u>275.391</u>
6 Vedligeholdelsesomkostninger				
Vedligeholdelse bygninger	50.500	97.744	90.000	46.575
	<u>50.500</u>	<u>97.744</u>	<u>90.000</u>	<u>46.575</u>
<i>Vedligeholdelse, genopretning og reovering</i>				
Udskriftning af varmekilde (gasfyr)	0	0	0	650.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>650.000</u>
<i>Renholdelse</i>				
Vedligeholdelsesomkostninger (inkl. sne, hæk og græs)	55.500	77.820	61.000	56.937
	<u>55.500</u>	<u>77.820</u>	<u>61.000</u>	<u>56.937</u>
	<u>106.000</u>	<u>175.564</u>	<u>151.000</u>	<u>753.512</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2023 (ikke revideret)	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
7 Administrationsomk.				
Revision og regnskabsmæssige assistance	17.000	16.125	15.000	15.500
Gaver og blomster	6.000	5.931	6.000	889
Gebyrer mv.	1.500	1.350	500	200
Kontorartikler	10.000	12.979	10.000	12.745
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	15.000	16.148	6.000	38.227
Konsulentassistance	2.000	12.500	0	0
Kontingenter	9.000	8.880	10.000	9.080
Småanskaffelser	1.000	1.349	1.000	749
Telefon og Webhotel	8.000	7.787	8.000	7.567
Hjemmeside	4.000	3.369	5.000	4.912
	<u>73.500</u>	<u>86.418</u>	<u>61.500</u>	<u>89.869</u>
kr.	Budget 2023 (ikke revideret)	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
8 Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	2.200.000	368.686	236.000	228.015
Betaling vedrørende rentecap	0	688.290	669.000	693.768
	<u>2.200.000</u>	<u>1.056.976</u>	<u>905.000</u>	<u>921.783</u>
<i>Kreditinstitutter</i>				
Banker	100	92	500	47
	<u>100</u>	<u>92</u>	<u>500</u>	<u>47</u>
	<u>2.200.100</u>	<u>1.057.068</u>	<u>905.500</u>	<u>921.830</u>
9 Materielle anlægsaktiver				
kr.				Grunde og bygninger
Kostpris1. januar				<u>63.719.200</u>
Kostpris31. december				<u>63.719.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december				<u>63.719.200</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022				<u>52.000.000</u>
kr.		2022	2021	
10 Likvide midler				
Kassebeholdning		852	1.326	
Nordea		1.848.470	1.493.536	
		<u>1.849.322</u>	<u>1.494.862</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Prioritetsgæld

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi 2022	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2021
Obligationslån, opr. 36.217.000 kr. (CIBORG6 rente, 2,86%) (afdragsfri indtil 1. juli 2027)	24	284.738	0	36.217.000	36.217.000	0	36.247.784	36.217.000
Obligationslån, opr. 12.000.000 kr. (CIBORG 6 rente, 2,86 %)	24	83.948	423.055	10.469.863	10.469.863	300.000	10.478.762	10.892.918
Langfristede gældsforpligtelser		368.686	423.055	46.686.863	46.686.863	300.000	46.726.546	47.109.918
Heraf kortfristede gældsforpligtelser					300.000			440.000

På lånet (12.000.000) vil der skulle ske afvikling med ca. 423.000 kr. pr. år gældende fra den 1/7 2019. Fra 28.6.2019 og frem til 30.6.2034 har foreningen indgået en aftale om et renteloft for en hovedstol på 47.284 tkr. på maks 2%. (Hertil kommer præmien på 1,44% p.a.). Lånene skal refinanseres den 1. juli 2023. Der skal afdrages ca. 300 tkr. i 2023 og restgælden udgør ca. 45.186 tkr. om 5 år.

kr.	2022	2021
Årets afdrag pr. andelsbolig kvadratmeter (R)	101	105

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Rentecap

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Regnskabsmæssig værdi 2022	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2021
Rentecap	11	688.290	0	-1.476.641	5.902.188
Langfristede gældsforpligtelser		688.290	0	-1.476.641	5.902.188
Heraf kortfristede gældsforpligtelser			0		472.175

kr.	2022	2021
-----	------	------

13 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld	300.000	440.000
Rentecap	0	472.175
	300.000	912.175

kr.	2022	2021
-----	------	------

14 Forudbetalt boligafgift og leje

Forudbetalt boligafgift	5.000	0
	5.000	0

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.987 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 63.719 tkr. Der er tinglyst ejerpantebrev på 3.000.000 kr. i ejendommen til sikkerheder for bankmellemværende (Nordea).

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (cap)

Der er indgået aftale om rentesikring med Nordeakredit med henblik på at sikre foreningen en fast rente på maksimalt 2% for gæld på 48.217.000 kr. Rentecap aftalen udløber 30. juni 2034.

Basisværdien pr. 31. december 2022 er af Nordeakredit oplyst til 1.476.641 kr. (tilgodehavender), hvilket er udtryk for det beløb, der skulle modtages, såfremt aftalen blev opsagt 31. december 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skipperparken 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 § 3 i bekendtgørelse nr. 1333 af 11. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2022		2021	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	40	4.200	40	4.200
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	1	170	1	170
I alt (B6)	41	4.370	41	4.370

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?			X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?			X	
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3):				

Foreningens stiftelsesår (D1)	2004
Ejendommens opførelsesår (D2)	2003 og 2004

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?	X		
		Ja	Nej
Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 (F1a)?			
		kr.	kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	63.719.200		14.581
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	293.278		67
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	0,46		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?		x
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		x
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		x

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2022	2021	2020
Boligafgift (H1)	571	571	571
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	185	96	180
Andelsværdi (K1)	4.420	4.283	4.080
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	10.330	12.272	12.870
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	14.750	16.555	16.950
Vedligeholdelse, løbende (M1)	22	11	26
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	6	151	68
Øvrig vedligeholdelse	18	13	15
Vedligeholdelse i alt (M3)	46	175	109
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	27	17	13
Årets afdrag (R)	101	105	105

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 Beregning af andelsværdi

	kr.
Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsesværdi)	
Egenkapital ifølge årsregnskabet	20.332.990
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-293.278
Rentecaps, dagsværdi	-1.476.641
Andelsværdi	18.563.071
Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	1,4279
Bestyrelsens indstilling til andelskrone	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	1,4279
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. marts 2022)	1,3836

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andels- type (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
40	325.000	13.000.000	464.077	18.563.071
		13.000.000		18.563.071