

Andelsboligforeningen Landsbyen  
Matrosvænget 76-98, 6710 Esbjerg V

---

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2023

---

CVR-nr. 32 70 60 88

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| 1 | Bestyrelsespåtegning                                    |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang |
| 4 | Foreningsoplysninger                                    |

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

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 5  | Anvendt regnskabspraksis |
| 8  | Resultatopgørelse        |
| 9  | Balance                  |
| 11 | Egenkapitalopgørelse     |
| 12 | Noter                    |

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Andelsboligforeningen Landsbyen.

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 - 31. december 2023.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

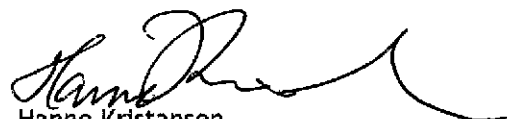
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 27. marts 2024

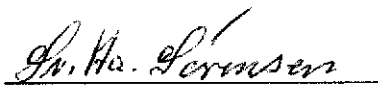
### Bestyrelsen

  
Vagn Skovgaard

  
Marianne Hellesen

  
Hanne Kristansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

  
Dirigent

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Landsbyen

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Landsbyen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Andelsboligforeningen Landsbyen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt den udvidede gennemgang.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

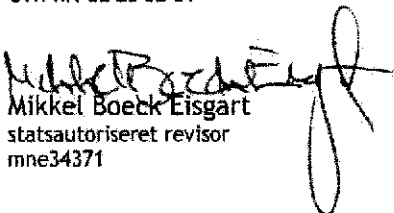
En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i andelsboligforeningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 27. marts 2024

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Landsbyen  
Matrosvænget 76-98  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 32 70 60 88

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.020.000

Andelshavere: 12

**Bestyrelse**

Vagn Skovgaard  
Marianne Helleesen  
Hanne Kristansen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/B Vestenvinden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens 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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift og fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### 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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgæld.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| Note   | 2023            | Budget 2023<br>(ej revideret) | Budget 2024<br>(ej revideret) | 2022             |
|--|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 Indtægter  | 484.200         | 477.720                       | 496.000                       | 542.880          |
| Øvrige indtægter                                     | 0               | 0                             | 0                             | 36.000           |
| <b>Indtægter i alt</b>                               | <b>484.200</b>  | <b>477.720</b>                | <b>496.000</b>                | <b>578.880</b>   |
| 2 Ejendomsskat og forsikringer                       | -155.259        | -152.888                      | -115.000                      | -148.284         |
| 3 Vedligeholdelse, løbende                           | -174.465        | -20.000                       | -20.000                       | -121.067         |
| 4 Administrationsomkostninger                        | -54.629         | -59.700                       | -52.800                       | -59.483          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            | <b>-384.353</b> | <b>-232.588</b>               | <b>-187.800</b>               | <b>-328.834</b>  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               | <b>99.847</b>   | <b>245.132</b>                | <b>308.200</b>                | <b>250.046</b>   |
| 5 Finansielle indtægter                              | 1.475           | 0                             | 0                             | 2.338.746        |
| 6 Finansielle omkostninger                           | -250.746        | -260.420                      | -250.746                      | -163.438         |
| <b>Finansielle poster netto</b>                      | <b>-249.271</b> | <b>-260.420</b>               | <b>-250.746</b>               | <b>2.175.308</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>-149.424</b> | <b>-15.288</b>                | <b>57.454</b>                 | <b>2.425.354</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                 |                               |                               |                  |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | -149.424        | -15.288                       | 57.454                        | 2.425.354        |
| <b>Disponeret i alt</b>                              | <b>-149.424</b> | <b>-15.288</b>                | <b>57.454</b>                 | <b>2.425.354</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b> |                                |                   |                   |
|----------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>    |                                | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|                | <b>Anlægsaktiver</b>           |                   |                   |
| 7              | Ejendom                        | <u>10.100.000</u> | <u>10.100.000</u> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u>10.100.000</u> | <u>10.100.000</u> |
|                | <b>Omsætningsaktiver</b>       |                   |                   |
|                | Andre tilgodehavender          | 0                 | 300               |
|                | Periodeafgrænsningsposter      | <u>0</u>          | <u>1.998</u>      |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>   | <u>0</u>          | <u>2.298</u>      |
| 8              | Likvide beholdninger           | <u>360.429</u>    | <u>505.555</u>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u>360.429</u>    | <u>507.853</u>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>           | <u>10.460.429</u> | <u>10.607.853</u> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>               |  | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                   |                   |
|                           | Andelsindskud                                    | 2.020.000         | 2.020.000         |
|                           | Overført resultat m.v.                           | 1.980.429         | 2.129.853         |
|                           | Egenkapital før andre reserver                   | 4.000.429         | 4.149.853         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                         | <b>4.000.429</b>  | <b>4.149.853</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                   |                   |
| 9                         | Gæld til realkreditinstitutter                   | 6.449.000         | 6.449.000         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt            | 6.449.000         | 6.449.000         |
|                           | Anden gæld                                       | 11.000            | 9.000             |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt            | 11.000            | 9.000             |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>6.460.000</b>  | <b>6.458.000</b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                            | <b>10.460.429</b> | <b>10.607.853</b> |
| 10                        | Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. |                   |                   |
| 11                        | Nøgleoplysninger                                 |                   |                   |
| 12                        | Beregning af andelsværdi                         |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

|                                       | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                  |                  |                  |
| Andelsindskud                         | 2.020.000        | 2.020.000        |
|                                       | <u>2.020.000</u> | <u>2.020.000</u> |
| <b>Overført resultat m.v.</b>         |                  |                  |
| Overført overskud eller underskud     | 2.129.853        | 2.425.354        |
| Restandel af årets resultat           | -149.424         | -295.501         |
|                                       | <u>1.980.429</u> | <u>2.129.853</u> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b> | <u>4.000.429</u> | <u>4.149.853</u> |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <u>4.000.429</u> | <u>4.149.853</u> |

## Noter

|  | <u>2023</u>    | <u>Budget 2023</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2024</u><br>(ej revideret) | <u>2022</u>    |
|--|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| <b>1. Indtægter</b>                    |                |                                      |                                      |                |
| Boligafgift                            | 261.000        | 254.520                              | 260.000                              | 334.080        |
| Fællesudgifter                         | 223.200        | 223.200                              | 236.000                              | 208.800        |
|  | <u>484.200</u> | <u>477.720</u>                       | <u>496.000</u>                       | <u>542.880</u> |
| <b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b> |                |                                      |                                      |                |
| Ejendomsskatter                        | 132.854        | 133.388                              | 91.000                               | 129.063        |
| Forsikringer                           | 22.405         | 19.500                               | 24.000                               | 19.221         |
|  | <u>155.259</u> | <u>152.888</u>                       | <u>115.000</u>                       | <u>148.284</u> |
| <b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>     |                |                                      |                                      |                |
| Murer                                  | 3.982          | 0                                    | 0                                    | 0              |
| Tømrer                                 | 4.607          | 0                                    | 0                                    | 97.274         |
| VVS                                    | 11.500         | 0                                    | 0                                    | 13.062         |
| Diverse                                | 754            | 0                                    | 0                                    | 0              |
| Tagarbejde                             | 8.876          | 0                                    | 0                                    | 0              |
| Renovation                             | 144.746        | 0                                    | 0                                    | 0              |
| Ingiørværk                             | 0              | 0                                    | 0                                    | 10.731         |
| Vedligehold                            | 0              | 20.000                               | 20.000                               | 0              |
|  | <u>174.465</u> | <u>20.000</u>                        | <u>20.000</u>                        | <u>121.067</u> |

## Noter

|   | <u>2023</u>    | <u>Budget 2023</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2024</u><br>(ej revideret) | <u>2022</u>      |
|---|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>4. Administrationsomkostninger</b>     |                |                                      |                                      |                  |
| Administrationshonorar                    | 0              | 0                                    | 0                                    | 11.250           |
| Bogholder                                 | 438            | 0                                    | 0                                    | 1.367            |
| Regnskabs- og bogholderimæssig assistance | 15.250         | 25.000                               | 8.000                                | 10.250           |
| Revisorhonorar, rest sidste år            | 0              | 0                                    | 0                                    | 3.900            |
| Gebyrer m.v.                              | 2.937          | 3.000                                | 2.000                                | 2.699            |
| Kontorhold, edb og porto                  | 0              | 1.000                                | 6.000                                | 0                |
| Kontingent, grundejerforening             | 26.400         | 24.000                               | <del>28.000</del><br>36.060          | 26.610           |
| Kontingent, ABF                           | 2.784          | 2.700                                | 2.800                                | 0                |
| Bestyrelsesmøder og andre møder           | 0              | 0                                    | 3.000                                | 0                |
| Bidrag til arrangementer og kurser        | 1.822          | 1.000                                | 0                                    | 407              |
| Diverse                                   | 1.998          | 0                                    | 0                                    | 0                |
| Bestyrelseshonorar                        | 3.000          | 3.000                                | 3.000                                | 3.000            |
|   | <u>54.629</u>  | <u>59.700</u>                        | <u>52.800</u><br><del>60.810</del>   | <u>59.483</u>    |
| <b>5. Finansielle indtægter</b>           |                |                                      |                                      |                  |
| Renter, pengeinstitutter                  | 1.475          | 0                                    | 0                                    | 0                |
| Omlægning af lån                          | 0              | 0                                    | 0                                    | 2.338.746        |
|   | <u>1.475</u>   | <u>0</u>                             | <u>0</u>                             | <u>2.338.746</u> |
| <b>6. Finansielle omkostninger</b>        |                |                                      |                                      |                  |
| Prioritetsrenter og bidrag                | 250.746        | 260.420                              | 250.746                              | 162.801          |
| Renter, pengeinstitutter                  | 0              | 0                                    | 0                                    | 637              |
|   | <u>250.746</u> | <u>260.420</u>                       | <u>250.746</u>                       | <u>163.438</u>   |

## Noter

---

### 7. Materielle anlægsaktiver

|   | <u>Ejendom</u>    |
|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar                      | <u>10.100.000</u> |
| Kostpris 31. december 2023              | <u>10.100.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>10.100.000</u> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2023       | <u>14.500.000</u> |

Generalforsamlingen har med henvisning til Lov nr. 819 af 09.06.2020 på den ordinære generalforsamling den 16.06.2020 valgt at fastfryse valuarvurderingen indtil der vælges, en ny vurdering som grundlag for ansættelsen af andelsværdien.

### 8. Likvide beholdninger

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Nykredit Bank, kto. 8117 1557615 | 115.343        | 0              |
| Nykredit Bank, kto. 8117 1557623 | 245.086        | 0              |
| Vestjysk Bank, kto. 7606 4037864 | 0              | 127.780        |
| Vestjysk Bank, kto. 7606 1869349 | 0              | 377.775        |
|                                  | <u>360.429</u> | <u>505.555</u> |



**Noter**

|  |                         |                         | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b> | <b>Renter og bidrag</b> | <b>Kursværdi</b>        |                         |                         |
| Nykredit opr. 6.449.000 kr.              | <u>250.746</u>          | <u>6.709.844</u>        | <u>6.449.000</u>        | <u>6.449.000</u>        |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>              | <b><u>250.746</u></b>   | <b><u>6.709.844</u></b> | <b><u>6.449.000</u></b> | <b><u>6.449.000</u></b> |
| <b>Betalte renter</b>                    | <b><u>250.746</u></b>   |                         |                         |                         |

**Specifikation af prioritetsgæld i balancen**

|                                  |                         |                         |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | <u>6.449.000</u>        | <u>6.449.000</u>        |
|                                  | <b><u>6.449.000</u></b> | <b><u>6.449.000</u></b> |

Andel af gæld, der forfalder efter  
5 år

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>6.449.000</u> | <u>6.449.000</u> |
|------------------|------------------|

Lånet er optaget i 2022 på opr. 6.449.000 kr. og er et 30 årigt F5 tilpasningslån med afdragsfrihed indtil 2032.

**10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.****Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.449 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 10.100 t.kr.

**Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 3.446.187 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

**Hæftelsesforhold**

Foreningsmedlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

**Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Landsbyen 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 følger her:

| Felt nr. | Boligtype                                | 31/12 2021                  | 31/12 2022                  | 31/12 2023 |                             |
|----------|--|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |  | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                            | 1.140                       | 1.140                       | 12         | 1.140                       |
| B2       | Erhvervsandele                           | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B3       | Boliglejemål                             | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B4       | Erhvervslejemål                          | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B5       | Øvrige lejemål (kældre, garager<br>m.v.) | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B6       | I alt                                    | 1.140                       | 1.140                       | 12         | 1.140                       |

| Felt nr. | Sæt kryds  | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal<br>(anden<br>kilde) | Det<br>oprindelige<br>indskud       | Andet                    |
|----------|--|---------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------|
| C1       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. |                          | Ar   |
|----------|--------------------------|------|
| D1       | Foreningens stiftelsesår | 1991 |
| D2       | Ejendommens opførelsesår | 1991 |

| Felt nr. | Sæt kryds  | Ja                       | Nej                                 |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| E1       | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds  | Anskaffelsesprisen       | Valuarvurdering                     | Offentlig vurdering      |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds                                      | Ja                                  | Nej                      |
|----------|--|-------------------------------------|--------------------------|
| F1a      | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning:                             | Anvendt værdi<br>31/12 2023 kr. | Ejendomsværdi (F2)   |  |
|----------|--|---------------------------------|--|--|
|          |  |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |  |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 14.500.000                      | 12.719   |  |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:            | Anvendt værdi<br>31/12 2023 kr. | Andre reserver (F3)  |  |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------|--|--|
|          |                                     |                                 | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |  |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0                               | 0  |  |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:            | (F3 * 100) / F2 % |
|----------|-------------------------------------|-------------------|
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0                 |

| Felt nr. | Sæt kryds  | Ja                                  | Nej                                 |
|----------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| G1       | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| G2       | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3       | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |        |       |     |
|----------|--------------------------|--|--------|-------|-----|
|          |                          | kr. pr. m <sup>2</sup>   |        |       |     |
| H1       | Boligafgift              | 46.455   | * 12 / | 1.140 | 489 |
| H2       | Erhvervslejeindtægter    | 0  | * 12 / | 1.140 | 0   |
| H3       | Boliglejeindtægter       | 0  | * 12 / | 1.140 | 0   |

| Felt nr. | Forklaring på udregning:   | Årets resultat<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                   |                                   |
|----------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
|          |  | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup>   | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J        | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 179   | 2.128                             | -131                              |

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: | Andelsværdi pr. balancedagen                                |                        |
|--------------------------------|---|------------------------|
|                                | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                        |
| Forklaring på udregning af K2: | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen          |                        |
|                                | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                        |
| Feltnr.                        |   | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| K1                             | Andelsværdi   | 7.140                  |
| K2                             | + (Gæld - omsætningsaktiver)                                | 5.351                  |
| K3                             | Teknisk andelsværdi   | 12.491                 |

| Forklaring på udregning: | Vedligeholdelse pr. år                     |                        |                        |     |
|--------------------------|--|------------------------|------------------------|-----|
|                          | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)      |                        |                        |     |
| Feltnr.                  | År 2021                                    | År 2022                | År 2023                |     |
|                          | kr. pr. m <sup>2</sup>                     | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |     |
| M1                       | Vedligeholdelse, løbende                   | 13                     | 106                    | 153 |
| M2                       | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0                      | 0                      | 0   |
| M3                       | Vedligeholdelse i alt                      | 13                     | 106                    | 153 |

Forklaring på udregning:  

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

| Feltnr. |  | %  |
|---------|--|----|
| P       | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 36 |

| Forklaring på udregning: | Årets afdrag  |                        |                        |   |
|--------------------------|---|------------------------|------------------------|---|
|                          | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                        |                        |   |
| Feltnr.                  | År 2021   | År 2022                | År 2023                |   |
|                          | kr. pr. m <sup>2</sup>                                      | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |   |
| R                        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år       | 149                    | 137                    | 0 |

## Noter

---

### 12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

|   |                  |
|---|------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver          | 4.000.429        |
| Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 1. oktober 2019 | 14.500.000       |
| Ejendommens kostpris  | -10.100.000      |
|   | <u>8.400.429</u> |
| Korrekationer i henhold til andelsboligloven:                                       |                  |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi   | 6.449.000        |
| Prioritetsgæld, kursværdi   | -6.709.844       |
|   | <u>8.139.585</u> |
| Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2023.                         |                  |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone.  | <u>2.020.000</u> |
| Værdi pr. fordelingstal   | <u>4,0295</u>    |

## Noter

---

### 12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Andele          | Indskud pr.<br>andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr.<br>andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl.<br>indskud (kr.) |
|-----------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Matrosvænget 76 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 78 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 80 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 82 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 84 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 86 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 88 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 90 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 92 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 94 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 96 | 168.333                         | 168.333             | 678.297                             | 678.297                            |
| Matrosvænget 98 | 168.333                         | 168.337             | 678.297                             | 678.318                            |
|                 |                                 | <b>2.020.000</b>    |                                     | <b>8.139.585</b>                   |

#### Boligafgiften:

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften holdes uændret med følgende beløb pr. andel pr. md. kr. 1.810.

#### Fællesudgifter:

Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifter ændres til følgende beløb pr. andel pr. md. kr. 1.640.