

**Andelsboligforeningen Sønderbyparken**

**Enghaven 2-28, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2022**

---

**CVR-nr. 29 09 58 17**

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### Oplysninger og påtegninger

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Foreningsoplysninger                       |
| 2 | Bestyrelsespåtegning                       |
| 3 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

#### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 6  | Anvendt regnskabspraksis |
| 9  | Resultatopgørelse        |
| 10 | Balance                  |
| 12 | Egenkapitalopgørelse     |
| 13 | Noter                    |

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Sønderbyparken Enghaven 2-28 7100 Vejle  Hjemmeside: <a href="http://www.sønderbyparkengrejs.dk">www.sønderbyparkengrejs.dk</a>  CVR-nr.: 29 09 58 17 Hjemsted: Vejle Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december  Andelskapital: 2.982.000 Andelshavere: 14
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 0009at
<b>Bestyrelse</b>	Thorkild Bech, Formand Villy Schytz, Kasserer Ole Lauridsen, Sekretær
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Sønderbyparken.

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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

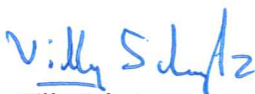
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. marts 2023

### Bestyrelsen



Thorkild Bech  
Formand



Villy Schytz  
Kasserer



Ole Lauridsen  
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. marts 2023.

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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 revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Tørring, den 23. marts 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderbyparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostpris er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

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 nettosalgpris 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.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) herunder installationer værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	4 år
Vand- og varmeinstallationer	15 år

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

#### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes §14

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere	966.097	966.079	966.099
2 Øvrige indtægter	1.800	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>967.897</b>	<b>966.079</b>	<b>966.099</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-32.484	-28.000	-30.886
4 Forbrugsafgifter	-52.986	-58.000	-57.525
5 Renholdelse og udenomsarealer	-13.563	0	-11.236
6 Vedligeholdelse, løbende	-25.684	-35.000	-79.602
7 Administrationsomkostninger	-29.049	-25.000	-23.954
Afskrivninger	-34.517	-20.000	-34.517
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-188.283</b>	<b>-166.000</b>	<b>-237.720</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>779.614</b>	<b>800.079</b>	<b>728.379</b>
8 Finansielle omkostninger	-685.461	-700.000	-685.329
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-685.461</b>	<b>-700.000</b>	<b>-685.329</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>94.153</b>	<b>100.079</b>	<b>43.050</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	40.000	100.000	40.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	54.153	79	3.050
<b>Disponeret i alt</b>	<b>94.153</b>	<b>100.079</b>	<b>43.050</b>
Årets resultat	94.153	100.079	43.050
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>94.153</b>	<b>100.079</b>	<b>43.050</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	15.696.438	15.717.135
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.818	27.638
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.710.256</u>	<u>15.744.773</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.710.256</u></b>	<b><u>15.744.773</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.463</u>	<u>15.988</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.463</u>	<u>15.988</u>
	Likvide beholdninger	<u>740.141</u>	<u>605.773</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>756.604</u></b>	<b><u>621.761</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.466.860</u></b>	<b><u>16.366.534</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
Overført resultat m.v.	-1.102.782	-6.819.289
Egenkapital før andre reserver	<u>1.879.218</u>	<u>-3.837.289</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	387.000	347.000
Andre reserver	<u>387.000</u>	<u>347.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.266.218</u></b>	<b><u>-3.490.289</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.181.468</u>	<u>19.843.822</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.181.468</u>	<u>19.843.822</u>
Forudbetalt leje	6.174	0
Anden gæld	<u>13.000</u>	<u>13.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.174</u>	<u>13.001</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.200.642</u></b>	<b><u>19.856.823</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.466.860</u></b>	<b><u>16.366.534</u></b>
11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12 Nøgleoplysninger		
13 Beregning af andelsværdi		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
	<u>2.982.000</u>	<u>2.982.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-6.819.289	-8.811.243
Ændring i dagsværdi rentesikring	5.662.354	1.988.904
Restandel af årets resultat	54.153	3.050
	<u>-1.102.782</u>	<u>-6.819.289</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>1.879.218</u>	<u>-3.837.289</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	347.000	307.000
Reserveret i året	40.000	40.000
	<u>387.000</u>	<u>347.000</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>387.000</u>	<u>347.000</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>387.000</u>	<u>347.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.266.218</u>	<u>-3.490.289</u>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<b>1. Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	966.097	966.079	966.099
	<b>966.097</b>	<b>966.079</b>	<b>966.099</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyrer	1.800	0	0
	<b>1.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	13.127	10.000	11.813
Forsikringer	19.357	18.000	19.073
	<b>32.484</b>	<b>28.000</b>	<b>30.886</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	52.211	50.000	53.199
Elforbrug fællesarealer	775	8.000	4.326
	<b>52.986</b>	<b>58.000</b>	<b>57.525</b>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Pasning af grønne arealer	5.000	0	0
Snerydning	8.563	0	11.236
	<b>13.563</b>	<b>0</b>	<b>11.236</b>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af plæneklipper	6.993	0	6.246
Småanskaffelser	1.268	0	6.699
Kloakarbejde	0	0	2.075
Vedligeholdelse	17.423	35.000	64.582
	<b>25.684</b>	<b>35.000</b>	<b>79.602</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	12.500	13.000	13.000
Gebyrer m.v.	1.924	0	1.623
Kontingenter	4.445	6.000	3.861
Bestyrelsesforsikring	1.270	2.000	1.271
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.705	2.000	1.147
Diverse	1.322	2.000	1.233
Blomster	2.999	0	300
EDB support	1.288	0	1.278
Kørselsgodtgørelse	596	0	241
	<u>29.049</u>	<u>25.000</u>	<u>23.954</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	131.265	70.000	76.358
Betaling vedrørende renteswap	550.839	630.000	606.145
Renter, pengeinstitutter	3.357	0	2.826
	<u>685.461</u>	<u>700.000</u>	<u>685.329</u>

## Noter

### 9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	15.884.809	55.278
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>15.884.809</b>	<b>55.278</b>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	167.674	27.640
Årets af- og nedskrivninger	<u>20.697</u>	<u>13.820</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>188.371</b>	<b>41.460</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>15.696.438</b>	<b>13.818</b>

### 10. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit 9.480.000	107.013	9.517.920	9.480.000	9.480.000
Nykredit 1.920.000	24.252	1.919.808	1.920.000	1.920.000
Renteswap	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.781.468</u>	<u>8.443.822</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>131.265</b>	<b>11.437.728</b>	<b>14.181.468</b>	<b>19.843.822</b>
<b>Betalte renter</b>	<b>131.265</b>			

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>14.181.468</u>	<u>19.843.822</u>
	<b>14.181.468</b>	<b>19.843.822</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.400.000</u>	<u>11.400.000</u>

## Noter

### 11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 15.696 t.kr.

### 12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sønderbyparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, 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 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.420	1.420	14	1.420
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.420	1.420	14	1.420

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2000
D2	Ejendommens opførelsesår	2001

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E2	I henhold til foreningens vedtægter § 5, hæfter andelshaver efter følgende bestemmelser: "(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen."			
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.696.438	11.054	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	387.000	273	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		
Feltnr.	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"/>	

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12			
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	80.508	* 12 /	1.420	680
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.420	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.420	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat			
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	74	30	66	
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	3.282			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.468			
K3	Teknisk andelsværdi	12.750			
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år			
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)			
Feltnr.		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	56	18	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0	
M3	Vedligeholdelse i alt	21	56	18	
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100			
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen			
Feltnr.		%			
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10			

## Noter

### 12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	0	0

### 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	1.879.218
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	2.781.468
	<u>4.660.686</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone	2.982.000
	<u>1,5629</u>
Værdi pr. fordelingstal	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. april 2022)	<u>1,54</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	178.500	535.500	278.985	836.954
3	199.500	598.500	311.806	935.419
8	231.000	1.848.000	361.039	2.888.312
<b>14</b>	<b>609.000</b>	<b>2.982.000</b>	<b>951.830</b>	<b>4.660.685</b>

### 14. Oplysninger om støtte fra staten

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit, der er tilknyttet ejendommen med matrikelnummer 0009 at, ejerlav Grejs By, Grejs. Registreret ejendomsnummer hos Nykredit 0343274 pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt 1.443.006,40 kr. Heraf udgør den kommunale andel 966.814,33 kr. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Nykredit.