

**Andelsboligforeningen Esbjerggaard**

**Amagervej 2-16, Saltholmsvej 2-18 og Langelandsvej 3-11, 6705 Esbjerg Ø**

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

**CVR-nr. 67 80 69 13**

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Administrator- og bestyrelsespåtegning
- 3 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 6 Foreningsoplysninger
- 7 Ledelsesberetning

#### **Årsrapport 1. januar - 31. december 2021**

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Esbjerggaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

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 Ø, den 7. marts 2022

### Bestyrelse

Knud Pedersen  
Formand



Johnny Møller Jensen



Ellen Terp

Mette Marie Hansen



Hans Fogtmann



Jens Toftdahl



Poul Søgaard Pedersen



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Esbjerggaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Administrator



Administrationsselskabet Aunbøl

A/S

Lise Tønnesen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 6 / 4  
2022.



Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Esbjerggaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Esbjerggaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 Esbjerggaard har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021 samt resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens 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 foreningens 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 foreningen eller 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 foreningen 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Bestyrelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 7. marts 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34371

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Esbjerggaard  
Amagervej 2-16, Saltholmsvej 2-18 og Langelandsvej 3-11  
6705 Esbjerg Ø

CVR-nr.: 67 80 69 13  
Etableret: 1. februar 1982  
Hjemsted: Esbjerg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Knud Pedersen  
Johnny Møller Jensen  
Ellen Terp  
Mette Marie Hansen  
Hans Fogtmann  
Jens Toftdahl  
Poul Søgaard Pedersen

### Administrator

Administrationselskabet Aunbøl A/S, Tordenskjoldsgade 2, 6700  
Esbjerg

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6 / 4 2022



## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr. nr. 7 AZ, 7 AØ, 7 BB, 7 BC og 7 BF, Boldesager, Esbjerg Jorder, beliggende Amagervej 2-16, Saltholmsvej 2-18 og Langelandsvej 3-11, Esbjerg.

Ejendommene omfatter i alt 152 beboelseslejemål med et samlet etageareal på 11.636 m<sup>2</sup> og p.t. 3 erhvervslejemål på i alt 606 m<sup>2</sup>. Desuden udlejer foreningen 50 garager og et mindre antal ekstra kælderrum.

### Vedligeholdelsesarbejder

Af væsentlige vedligeholdelsesarbejder er der i årets løb påbegyndt udskiftning af vinduer på adresserne Langelandsvej 3 og Saltholmsvej 2-8. De forløbige udgifter hertil udgør t.kr. 1.728. Endvidere er der foretaget isolering af loftsrum til en samlet udgift på t.kr. 211. Derudover er der udført almindelig vedligeholdelse på ejendommene.

### Usædvanlige forhold

Foreningen har ændret regnskabspraksis i relation til foreningens ejendom. Ejendommen indregnes således fremadrettet til dagsværdi på baggrund af foretaget valuarvurdering. Værdien af foreningens ejendom og egenkapital er som følge heraf forøget med 27,3 mio. kr., og ejendommen indgår herefter i balancen med en værdi på 84,3 mio. kr.

### Boligafgift

Bestyrelsen har besluttet, at boligafgiften ikke forhøjes fra 1/1 2022.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Arbejdet med udskiftning af vinduer i foreningens ejendomme fortsætter i 2022 med en forventet udgift på t.kr. 7.400. Der er taget højde herfor i budgettet for 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Esbjerggaard er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningens ejendomme indregnes nu til dagsværdi på baggrund af foretaget valuarvurdering. Tidligere blev ejendomme indregnet til den offentlige ejendomsvurdering. Det vurderes at den nye indregningsmetode giver et mere retvisende billede af foreningens ejendom, hvorfor praksis er ændret.

Den regnskabsmæssige effekt ved ændring i anvendt regnskabspraksis udgør en forøgelse af balancesummen på 27.300 t.kr. Egenkapitalen forøges ligeledes med 27.300 t.kr.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### 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 vaskeri, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt renter og kursregulering af obligationer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Altaner

40 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse 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 amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andels- boliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	3.939.228	3.940.000	3.940.000	3.939.228
2 Lejeindtægter	365.656	359.000	373.000	357.798
3 Vaskeriindtægter	57.700	58.000	58.000	57.501
4 Øvrige indtægter	207.865	214.000	211.000	196.978
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.570.449</b>	<b>4.571.000</b>	<b>4.582.000</b>	<b>4.551.505</b>
5 Personaleomkostninger	-738.365	-760.000	-760.000	-752.705
6 Ejendomsskat og forsikringer	-500.900	-469.000	-509.000	-468.864
7 Forbrugsafgifter	-795.387	-680.000	-786.000	-698.597
8 Vedligeholdelse, løbende	-2.605.950	-700.000	-8.100.000	-1.650.916
9 Administrationsomkostninger	-620.764	-504.000	-556.000	-471.849
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-5.261.366</b>	<b>-3.113.000</b>	<b>-10.711.000</b>	<b>-4.042.931</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-690.917</b>	<b>1.458.000</b>	<b>-6.129.000</b>	<b>508.574</b>
10 Finansielle indtægter	123	5.000	0	447
11 Finansielle omkostninger	-241.069	-166.000	-420.000	-166.654
Finansielle poster netto	-240.946	-161.000	-420.000	-166.207
<b>Årets resultat</b>	<b>-931.863</b>	<b>1.297.000</b>	<b>-6.549.000</b>	<b>342.367</b>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	1.028.000	0	74.695
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-675.477	0	0	0
Overført til "Andre reserver"	-675.477	1.028.000	0	74.695
Betalte prioritetsafdrag	332.485	269.000	574.000	267.672
Overført restandel af årets resultat	-588.871	0	-7.123.000	0
Overført til "Overført resultat"	-256.386	269.000	-6.549.000	267.672
<b>I alt</b>	<b>-931.863</b>	<b>1.297.000</b>	<b>-6.549.000</b>	<b>342.367</b>

**Balance 31. december**

Aktiver	2021	2020
Note		
<b>Anlægsaktiver</b>		
12 Ejendom	84.300.000	57.000.000
12 Altaner	1.680.038	1.734.071
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>85.980.038</u>	<u>58.734.071</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>85.980.038</u></b>	<b><u>58.734.071</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	154.365	121.927
Periodeafgrænsningsposter	3.737	6.797
Tilgodehavender i alt	<u>158.102</u>	<u>128.724</u>
13 Værdipapirer	<u>176.743</u>	<u>274.554</u>
14 Likvide beholdninger	<u>12.765.681</u>	<u>2.643.563</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>13.100.526</u></b>	<b><u>3.046.841</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>99.080.564</u></b>	<b><u>61.780.912</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>Egenkapital</b>		
15	Andelsindskud	2.903.180	2.903.180
16	Reserve for opskrivning af ejendom	64.729.575	37.276.821
17	Overført resultat	8.699.034	8.955.420
	<b>Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<u>76.331.789</u>	<u>49.135.421</u>
18	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	675.477
	Andre reserver	0	675.477
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>76.331.789</u>	<u>49.810.898</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
19	Gæld til realkreditinstitutter	18.255.314	9.052.851
20	Andelshaveres indbetaling til finansiering af altaner	1.680.040	1.734.076
21	Anden gæld	0	78.904
	Deposita	107.624	107.118
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>20.042.978</u>	<u>10.972.949</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	573.662	269.230
	Igangværende lejlighedshandler	1.006.000	0
22	Varmeregnskab	409.534	474.503
	Anden gæld	716.601	253.332
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.705.797</u>	<u>997.065</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.748.775</u>	<u>11.970.014</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>99.080.564</u>	<u>61.780.912</u>
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelser		
25	Nøgleoplysninger		
26	Beregning af andelsværdi		



## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>1. Boligafgift</b>				
152 boliglejemaal	3.939.228	3.940.000	3.940.000	3.939.228
	<u>3.939.228</u>	<u>3.940.000</u>	<u>3.940.000</u>	<u>3.939.228</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
3 erhvervslejemål	238.731	234.000	245.000	233.460
50 garager	104.050	102.000	105.000	101.588
Ekstra kælderrum	22.875	23.000	23.000	22.750
	<u>365.656</u>	<u>359.000</u>	<u>373.000</u>	<u>357.798</u>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>				
Indtægter ved vaske- og rullemaskiner	57.700	58.000	58.000	57.501
	<u>57.700</u>	<u>58.000</u>	<u>58.000</u>	<u>57.501</u>
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Leje for mobilantenner	145.802	146.000	146.000	141.555
El kælderrum og garager	13.413	13.000	13.000	13.013
Boligaftaler	36.000	45.000	40.000	31.500
Diverse indtægter	12.650	10.000	12.000	10.910
	<u>207.865</u>	<u>214.000</u>	<u>211.000</u>	<u>196.978</u>
<b>5. Personaleomkostninger</b>				
Vicevært og murer	738.365	760.000	760.000	752.705
	<u>738.365</u>	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>	<u>752.705</u>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	281.139	281.000	281.000	281.139
Forsikringer	219.761	188.000	228.000	187.725
	<u>500.900</u>	<u>469.000</u>	<u>509.000</u>	<u>468.864</u>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift og vandafledningsafgift	345.860	344.000	346.000	344.019
Renovation og renholdelse	360.566	246.000	351.000	265.557
Elforbrug fællesarealer	132.991	134.000	134.000	133.470
Modtaget el, vedrørende antennemaster	-44.030	-44.000	-45.000	-44.449
	<u>795.387</u>	<u>680.000</u>	<u>786.000</u>	<u>698.597</u>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Kloakarbejde, Saltholmsvej 2-18	0	0	0	960.140
Udskiftning af vinduer, Langelandsvej 3 og Saltholmsvej 2-8	1.728.000	0	7.400.000	0
Jord/beton-arbejde	31.081	0	0	161.638
Isoleringsarbejde	210.800	0	0	0
Elevator	47.123	0	0	59.162
Butikkerne	134.733	0	0	2.438
Elektriker	35.882	0	0	13.946
Haveanlæg	24.137	0	0	54.586
Hårde hvidevarer	399	0	0	899
VVS	139.899	0	0	108.460
Låseservice	4.871	0	0	15.996
Murer	89.627	0	0	72.996
Snedker	82.283	0	0	33.505
Maler	25.235	0	0	55.320
Skadedyrsbekæmpelse	19.308	0	0	17.988
Vaskeri	13.154	0	0	17.993
Vedl. af maskiner	9.863	0	0	13.389
Glarmester	1.890	0	0	0
Diverse	7.665	700.000	700.000	62.460
	<b>2.605.950</b>	<b>700.000</b>	<b>8.100.000</b>	<b>1.650.916</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	317.519	318.000	328.000	308.271
Revisorhonorar, rest sidste år	24.500	0	0	10.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	64.000	64.000	64.000	63.000
Rådgivning og regnskabsmæssig assistance	29.375	0	0	0
Ejendomsmægler, Valuarvurdering	47.500	0	31.000	0
Varmeregnskabshonorar	54.754	36.000	36.000	19.358
Gebyrer m.v.	21.648	19.000	25.000	18.694
Hjemmeside	2.130	2.000	2.000	1.366
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	16.642	17.000	17.000	17.310
Gaver	525	0	0	330
Telefonudgifter	13.970	14.000	14.000	13.545
Formandsløn	24.000	24.000	24.000	24.000
Diverse	4.201	10.000	15.000	-4.025
	<b>620.764</b>	<b>504.000</b>	<b>556.000</b>	<b>471.849</b>
<b>10. Finansielle indtægter</b>				
Renter og kursregulering, obligationer	123	5.000	0	447
	<b>123</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>447</b>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	205.402	161.000	390.000	161.467
Renter, pengeinstitutter	33.445	5.000	30.000	5.187
Renter, kreditorer	1.030	0	0	0
Låneomkostninger	1.192	0	0	0
	<b>241.069</b>	<b>166.000</b>	<b>420.000</b>	<b>166.654</b>

## Noter

### 12. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Altaner</u>
Kostpris primo	18.958.600	2.161.445
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.958.600</b>	<b>2.161.445</b>
Opskrivninger primo	38.041.400	0
Årets opskrivninger	27.300.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>65.341.400</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	427.371
Årets af- og nedskrivninger	0	54.036
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>481.407</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>84.300.000</b>	<b>1.680.038</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>57.000.000</u>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 1. marts 2022 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 57.000.000 kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>13. Værdipapirer</b>		
Obligationer:		
2,00 Realkredit Danmark 23S.SA 2047, nom. 170.696,17 til kurs 103,240	176.743	274.554
	<b>176.743</b>	<b>274.554</b>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto	11.504.067	527.836
Danske Bank, Erhvervskonto	45.354	894.411
Arbejdernes Landsbank, FormueFlex	1.200.395	1.205.451
Arbejdernes Landsbank, Foreningskonto	15.865	15.865
	<b>12.765.681</b>	<b>2.643.563</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	2.903.180	2.903.180
	<u>2.903.180</u>	<u>2.903.180</u>
<b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	37.276.821	37.267.151
Årets værdiregulering af gæld til kursværdi	152.754	9.670
Årets værdiregulering af ejendomme til ejendomsvurdering	27.300.000	0
	<u>64.729.575</u>	<u>37.276.821</u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	8.955.420	8.687.747
Årets overførte overskud eller underskud	-588.871	0
Betalte prioritetsafdrag	332.485	267.673
	<u>8.699.034</u>	<u>8.955.420</u>
<b>18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret primo	675.477	600.782
Ifølge resultatdisponering	-675.477	74.695
	<u>0</u>	<u>675.477</u>

## Noter

		31/12 2021	31/12 2020
<b>19. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.184.000, 1,5%, Kontantlån, restløbetid 26 år 10 mdr.	10.159.109	10.120.743	0
Realkredit Danmark, opr. kr. 9.437.000, 1% kontantlån, restløbetid 28 år	8.631.983	8.900.097	9.322.081
Låneomkostninger	0	-191.864	0
	<u>18.791.092</u>	<u>18.828.976</u>	<u>9.322.081</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-573.662	-269.230
	<u>18.791.092</u>	<u>18.255.314</u>	<u>9.052.851</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>16.069.438</u>	<u>7.792.553</u>
 <b>20. Andelshaveres indbetaling til finansiering af altaner</b>			
Saldo 1. januar 2021		1.734.076	1.788.112
Afskrivning i året		-54.036	-54.036
		<u>1.680.040</u>	<u>1.734.076</u>
 <b>21. Anden gæld</b>			
Indefrosne feriepenge		0	78.904
		<u>0</u>	<u>78.904</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>22. Varmeregnskab</b>			
Indbetalt a conto		1.303.041	1.300.244
Forbrug		-893.507	-825.741
		<u>409.534</u>	<u>474.503</u>
 <b>23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.021 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 82.000 t.kr.			

## Noter

---

### 24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Andelsboligforeningen udlejer 3 erhvervslejemål.

På foreningens ejendomme matrikelnr. 7az, 7aø, 7bc og 7bf er der tinglyst hjemfaldspligt. Esbjerg Kommune er som følge heraf berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel i 2050 at tilbagekøbe de nævnte matrikler for et beløb, svarende til de oprindeligt af foreningen betalte købesummer for jordarealerne med tillæg af bygningernes værdi på overtagelsestidspunktet. Den oprindeligt betalte købesum for jordarealerne udgør i alt kr. 207.980.

### 25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Esbjerggaard 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 fra Indenrigs- og Boligministeriet er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	11.636	11.636	152	11.636
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	606	606	3	606
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1.004	1.004	67	1.004
B6	I alt	13.246	13.246	222	13.246



## Noter

### 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	x			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	x			
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1982
D2	Ejendommens opførelsesår				1953
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				x
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 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		84.300.000		6.364
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) 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 ?				x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?				x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			x	

## Noter

### 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Ultimo mnd's indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	328.269	* 12 /	11.636	339
H2	Erhvervslejeindtægter	19.899	* 12 /	11.636	21
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	11.636	0

  

Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-94	29	-80

  

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)		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	6.580		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	829		
K3	Teknisk andelsværdi	7.409		

  

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	223	125	197
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	223	125	197

  

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73		

  

Forklaring på udregning:		Årets afdrag m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	23	23	29

## Noter

---

### 26. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	76.331.789
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	19.020.842
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-18.791.092
	<u>229.750</u>
	<u>76.561.539</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering 31. december 2021.

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

## OVERSIGT OVER EJENDOMMENS FORBRUG

År	Varme Gjoule	Vand m <sup>3</sup>	Elektricitet Kwh	Modtaget el Kwh
2021	5.361	7.401	74.852	25.017
2020	5.036	7.331	74.179	24.423
2019	5.143	8.222	75.595	25.210
2018	5.702	8.330	83.817	26.305
2017	5.726	9.236	84.623	0
2016	5.852	8.986	86.890	0

## ANDELSBEVISERNES VÆRDI

Med henvisning til §6, stk. 8 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" skal bestyrelsen give følgende oplysninger om andelsbevisernes værdi pr. 31. december 2021

Andelsbevisernes værdi forøges i 2021 med en andel af de i årets løb betalte ordinære afdrag på prioritetsgælden i ejendommene.

Andelsbevisernes samlede værdi pr. 31/12 2021 - Incl. opskrivninger - fordelt på de enkelte lejligheder, fremgår af de næste sider.

## OPSPARING

For 2022 er opsparingen, på grundlag af budgettet for 2022, beregnet til at udgøre 4,11 kr./m<sup>2</sup>/måned.

Andelsbevisernes værdi vil desuden blive påvirket af en eventuel ændring i ejendommens værdiansættelse.

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

Lejligheder	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevæ- sets værdi pr. 31/12 2021	Værdi af altan pr. 31/12 2021			
	m2 oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	I tidligere år	I tidligere år					
<b>Langelandsvej 3.</b>									
St. tv.	106	16.946	14.610	335.223	250.085	73.105	-243	689.726	0
St. mf.	48	7.703	2.388	151.887	113.246	37.377	-110	312.491	0
St. th.	106	16.946	14.610	335.223	250.085	73.105	-243	689.726	45.287
1. tv.	106	16.946	14.610	335.223	250.085	73.105	-243	689.726	47.250
1. mf.	48	8.011	3.155	152.856	113.246	37.048	-110	314.206	0
1. th.	106	17.544	9.817	337.123	250.085	78.771	-243	693.097	47.250
	520	84.096	59.190	1.647.534	1.226.833	372.511	-1.190	3.388.975	139.787
<b>Langelandsvej 5-11.</b>									
5 st. tv.	82	13.434	3.681	260.350	193.462	64.645	-188	535.384	0
5 st. th.	82	13.434	0	260.350	193.462	68.326	-188	535.384	0
5 1. tv.	82	13.740	0	261.316	193.462	68.764	-188	537.094	40.922
5 1. th.	82	13.129	0	259.388	193.462	68.418	-188	534.209	37.490
5 2. tv.	82	13.740	10.889	261.316	193.462	57.876	-188	537.095	37.218
5 2. th.	82	13.740	0	261.316	193.462	68.764	-188	537.094	0
7 st. tv.	82	13.434	11.587	260.350	193.462	56.740	-188	535.385	0
7 st. th.	51	8.244	3.200	161.569	120.324	39.134	-117	332.355	0
7 1. tv.	82	13.740	0	261.316	193.462	68.764	-188	537.094	40.922
7 1. th.	51	8.549	0	162.531	120.324	42.772	-117	334.060	0
7 2. tv.	82	13.740	10.384	261.316	193.462	58.380	-188	537.094	0
7 2. th.	51	8.549	3.738	162.531	120.324	39.035	-117	334.061	0
9 st. tv.	82	13.434	0	260.350	193.462	68.326	-188	535.384	40.922
9 st. th.	82	13.434	11.587	260.350	193.462	56.740	-188	535.385	37.218
9 1. tv.	82	13.740	0	261.316	193.462	68.764	-188	537.094	39.187
9 1. th.	82	13.740	10.889	261.316	193.462	57.876	-188	537.095	37.453
11 st. tv.	82	13.434	10.152	260.350	193.462	58.175	-188	535.385	0
11 st. th.	51	8.244	0	161.569	120.324	42.334	-117	332.355	0
11 1. tv.	82	13.740	7.701	261.316	193.462	61.063	-188	537.094	37.453
11 1. th.	51	8.549	0	162.531	120.324	42.772	-117	334.060	0
	1.485	245.788	83.808	4.722.747	3.503.553	1.157.665	-3.399	9.710.161	348.786

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
	m2	Oprindeligt Indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2021	Værdi af altan pr. 31/12 2021	
				I tidligere år	I 2021	I tidligere år	I 2021			
<u>Saltholmsvej 2-12</u>										
2 st. tv.	82	12.824	0	258.426	193.462	67.452	-188	531.976	40.875	
2 st. th.	82	12.824	11.057	258.426	193.462	56.394	-188	531.975	37.218	
2 1. tv.	82	13.129	10.401	259.388	193.462	57.487	-188	533.679	40.875	
2 1. th.	82	13.129	8.822	259.388	193.462	59.068	-188	533.681	40.875	
2 2. tv.	82	13.129	1.981	259.388	193.462	65.909	-188	533.681	37.218	
2 2. th.	82	13.129	0	259.388	193.462	67.890	-188	533.681	39.187	
4 st. tv.	82	12.824	9.688	258.426	193.462	57.764	-188	531.976	38.906	
4 st. th.	82	12.824	0	258.426	193.462	67.452	-188	531.976	0	
4 1. tv.	82	13.129	7.244	259.388	193.462	60.646	-188	533.681	37.453	
4 1. th.	82	13.129	10.401	259.388	193.462	57.487	-188	533.679	40.640	
4 2. tv.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	37.453	
4 2. th.	82	13.129	10.401	259.388	193.462	57.487	-188	533.679	0	
6 st. tv.	82	12.824	11.057	258.426	193.462	56.394	-188	531.975	0	
6 st. th.	82	12.824	11.057	258.426	193.462	56.394	-188	531.975	0	
6 1. tv.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0	
6 1. th.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0	
6 2. tv.	82	13.129	5.404	259.388	193.462	62.486	-188	533.681	0	
6 2. th.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0	
8 st. tv.	82	12.824	0	258.426	193.462	67.452	-188	531.976	0	
8 st. th.	82	12.824	9.051	258.426	193.462	58.401	-188	531.976	52.299	
8 1. tv.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0	
8 1. th.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0	
8 2. tv.	82	13.129	0	259.388	193.462	67.890	-188	533.681	52.299	
8 2. th.	82	13.129	0	259.388	193.462	67.890	-188	533.681	0	
10 st. tv.	82	12.824	0	258.426	193.462	67.452	-188	531.976	44.538	
10 st. th.	82	12.824	0	258.426	193.462	67.452	-188	531.976	0	
10 1. tv.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	40.875	
10 1. th.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	40.875	
10 2. tv.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0	
10 2. th.	82	13.129	0	259.388	193.462	67.890	-188	533.681	0	
12 st. tv.	82	12.824	11.057	258.426	193.462	56.394	-188	531.975	0	

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

## OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER

Lejligheder	m <sup>2</sup> Oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Opskrivning i 2021	i tidligere år	Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2021	Værdi af altan pr. 31/12 2021	
			i tidligere år	Andel i opsparingen					
<b>Saltholmsvej 2-12, fortsat</b>									
12 st. th.	82	12.824	7.127	258.426	193.462	60.325	-188	531.976	37.218
12 1. tv.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0
12 1. th.	82	13.129	0	259.388	193.462	67.890	-188	533.681	41.690
12 2. tv.	82	13.129	8.253	259.388	193.462	59.637	-188	533.681	52.299
12 2. th.	82	13.129	11.322	259.388	193.462	56.567	-188	533.680	0
	2.952	468.984	257.543	9.326.425	6.964.638	2.181.209	-6.758	19.192.042	752.795
<b>Lejligheder</b>									
<b>Saltholmsvej 14-18</b>									
14 st. tv.	78	12.719	7.592	247.453	184.025	57.303	-179	508.914	0
14 st. th.	95	15.511	9.756	301.455	224.133	69.325	-217	619.963	45.515
14 1. tv.	78	13.029	8.489	248.443	184.025	56.863	-179	510.671	0
14 1. th.	95	15.821	0	302.428	224.133	79.518	-217	621.683	47.015
14 2. tv.	78	13.029	11.242	248.443	184.025	54.110	-179	510.671	59.260
14 2. th.	95	15.821	13.642	302.428	224.133	65.877	-217	621.684	60.943
16 st. tv.	62	10.237	0	197.099	146.276	51.773	-142	405.243	47.250
16 st. th.	51	8.376	0	161.991	120.324	42.529	-117	333.104	0
16 1. tv.	62	10.547	0	198.072	146.276	52.213	-142	406.966	0
16 1. th.	51	8.686	0	162.964	120.324	42.970	-117	334.828	0
16 2. tv.	62	10.547	965	198.072	146.276	51.248	-142	406.966	65.547
16 2. th.	51	8.686	0	162.964	120.324	42.970	-117	334.828	54.753
18 st. tv.	94	15.511	0	298.797	221.774	78.485	-215	614.351	58.388
18 st. th.	78	12.719	6.187	247.453	184.025	58.708	-179	508.914	0
18 1. tv.	94	15.821	13.642	299.770	221.774	65.280	-215	616.071	0
18 1. th.	78	13.029	11.242	248.443	184.025	54.110	-179	510.671	0
18 2. tv.	94	15.821	13.642	299.770	221.774	65.280	-215	616.071	0
18 2. th.	78	13.029	11.242	248.443	184.025	54.110	-179	510.671	0
	1.374	228.939	107.641	4.374.489	3.241.671	1.042.673	-3.145	8.992.268	438.671

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Læjligheder	OVERSIGT OVER LÆJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
	m2 Oprindeligt indskud	Kontant be- talt vindues- udskifning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevi- sets værdi pr. 31/12 2021	Værdi af altan pr. 31/12 2021		
			I tidligere år	I 2021	I tidligere år	I 2021				
Amagervej 14										
St. 1.	71	11.708	0	225.673	167.510	59.274	-163	464.002	0	
St. 2.	78	12.632	7.780	247.191	184.025	57.004	-179	508.454	0	
St. 3.	40	7.086	0	128.682	94.372	34.091	-92	264.140	0	
St. 4.	79	12.940	9.781	250.821	186.384	56.046	-181	515.792	0	
St. 5.	92	15.097	0	292.177	217.055	76.692	-211	600.811	0	
1.1.	71	12.324	0	227.610	167.510	60.150	-163	467.431	0	
1.2.	78	13.556	11.693	250.097	184.025	54.405	-179	513.598	0	
1.3.	40	7.394	0	129.651	94.372	34.529	-92	265.855	0	
1.4.	79	13.556	0	252.759	186.384	66.704	-181	519.223	0	
1.5.	92	16.021	0	295.083	217.055	78.007	-211	605.956	0	
2.1.	71	12.324	0	227.610	167.510	60.150	-163	467.431	0	
2.2.	78	13.556	0	250.097	184.025	66.099	-179	513.599	0	
2.3.	40	7.394	0	129.651	94.372	34.529	-92	265.855	0	
2.4.	79	13.556	9.186	252.759	186.384	57.518	-181	519.223	0	
2.5.	92	16.021	12.104	295.083	217.055	65.902	-211	605.955	0	
3.1.	71	12.324	9.768	227.610	167.510	50.384	-163	467.433	0	
3.2.	78	13.556	0	250.097	184.025	66.099	-179	513.599	0	
3.3.	40	7.394	2.418	129.651	94.372	32.111	-92	265.855	0	
3.4.	79	13.556	0	252.759	186.384	66.704	-181	519.223	0	
3.5.	92	16.021	13.814	295.083	217.055	64.191	-211	605.954	0	
4.1.	71	12.324	3.182	227.610	167.510	56.968	-163	467.431	0	
4.2.	78	13.556	9.934	250.097	184.025	56.165	-179	513.599	0	
4.3.	40	7.394	5.587	129.651	94.372	28.943	-92	265.856	0	
4.4.	79	13.556	10.245	252.759	186.384	56.457	-181	519.221	0	
4.5.	92	16.021	4.358	295.083	217.055	73.649	-211	605.956	0	
5.1.	71	12.324	0	227.610	167.510	60.150	-163	467.431	0	
5.2.	78	13.556	11.693	250.097	184.025	54.405	-179	513.598	0	
5.3.	40	7.394	1.974	129.651	94.372	32.555	-92	265.855	0	
5.4.	79	13.556	0	252.759	186.384	66.704	-181	519.223	0	
5.5.	92	15.713	13.549	294.114	217.055	64.020	-211	604.241	0	
6.1.	71	12.324	0	227.610	167.510	60.150	-163	467.431	0	
6.2.	78	13.556	7.476	250.097	184.025	58.623	-179	513.599	0	
6.3.	40	7.394	4.755	129.651	94.372	29.774	-92	265.855	0	
6.4.	79	13.556	0	252.759	186.384	66.704	-181	519.223	0	
6.5.	92	16.021	13.814	295.083	217.055	64.192	-211	605.955	0	
	<b>2.520</b>	<b>436.261</b>	<b>163.111</b>	<b>8.074.782</b>	<b>5.945.423</b>	<b>1.970.053</b>	<b>-5.769</b>	<b>16.583.861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
Lejligheder	m2	Oprindeligt indsat	Kontant be- taet vindues- udsiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparringen		Andelsbev- sets værdi pr. 31/12 2021	Værdi af altan pr. 31/12 2021
				I tidligere år	I 2021	I tidligere år	I 2021		
<b>Lejligheder</b>									
<b>Amagervej 16</b>									
St. 1.	72	13.310	7.174	233.372	169.869	54.983	-165	478.544	0
St. 2.	82	15.108	6.978	265.620	193.462	63.736	-188	544.716	0
St. 3.	45	8.634	2.018	146.854	106.168	37.286	-103	300.856	0
St. 4.	82	15.108	11.419	265.620	193.462	59.275	-188	544.696	0
St. 5.	88	17.267	0	288.368	207.618	77.380	-201	590.432	0
1.1.	72	14.029	9.015	235.638	169.869	54.170	-165	482.557	0
1.2.	82	15.828	5.132	267.889	193.462	66.609	-188	548.732	0
1.3.	45	8.993	0	147.977	106.168	39.809	-103	302.843	0
1.4.	82	15.828	10.360	267.889	193.462	61.381	-188	548.732	0
1.5.	88	18.346	0	291.776	207.618	78.931	-201	596.470	0
2.1.	72	14.029	7.763	235.638	169.869	55.422	-165	482.557	0
2.2.	82	15.828	4.291	267.889	193.462	67.450	-188	548.732	0
2.3.	45	8.993	0	147.977	106.168	39.809	-103	302.843	0
2.4.	82	15.828	13.655	267.889	193.462	58.086	-188	548.732	0
2.5.	88	18.346	6.184	291.776	207.618	72.747	-201	596.470	0
3.1.	72	14.029	6.615	235.638	169.869	56.570	-165	482.557	0
3.2.	82	15.828	0	267.889	193.462	71.741	-188	548.732	0
3.3.	45	8.993	7.126	147.977	106.168	32.684	-103	302.844	0
3.4.	82	15.828	12.545	267.889	193.462	59.196	-188	548.732	0
3.5.	88	18.346	15.829	291.776	207.618	63.103	-201	596.471	0
4.1.	72	14.029	5.464	235.638	169.869	57.721	-165	482.557	0
4.2.	82	15.828	9.500	267.889	193.462	62.241	-188	548.732	0
4.3.	45	8.993	0	147.977	106.168	39.809	-103	302.843	0
4.4.	82	15.828	12.545	267.889	193.462	59.196	-188	548.732	0
4.5.	88	18.346	14.542	291.776	207.618	64.389	-201	596.470	0

## Noter

## 26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Lejligheder	OVERSIGT OVER LEJLIGHEDER OG ANDELSBEVISER									
	m2. Oprindeligt indskud	Kontant betalt vinduesudskiftning	Andel i opskrivning af ejendomme		Andel i opsparingen		Andelsbevæ-sets værdi pr. 31/12 2021		Værdi af altan pr. 31/12 2021	
			i tidligere år	i 2021	i tidligere år	i 2021	i tidligere år	i 2021	i tidligere år	i 2021
Amagervej 16, fortsat										
5.1.	72	14.029	0	235.638	169.869	63.185	-165	482.557	0	0
5.2.	82	15.828	0	267.889	193.462	71.741	-188	548.732	0	0
5.3.	45	8.993	0	147.977	106.168	39.809	-103	302.843	0	0
5.4.	82	15.828	0	267.889	193.462	71.741	-188	548.732	0	0
5.5.	88	18.346	0	291.776	207.618	78.931	-201	596.470	0	0
6.1.	72	14.029	12.104	235.638	169.869	51.081	-165	482.557	0	0
6.2.	82	15.828	0	267.889	193.462	71.741	-188	548.732	0	0
6.3.	45	8.993	0	147.977	106.168	39.809	-103	302.843	0	0
6.4.	82	15.828	12.545	267.889	193.462	59.196	-188	548.732	0	0
6.5.	88	18.346	12.678	291.776	207.618	66.250	-201	596.467	0	0
7. tv.	101	19.785	0	330.864	238.289	88.774	-231	677.481	0	0
7. th.	101	20.505	14.476	333.133	238.289	75.328	-231	681.499	0	0
	2.785	547.861	219.958	9.130.846	6.570.636	2.231.308	-6.375	18.694.232	0	0
Jalt	11.636	2.011.929	891.251	37.276.823	27.452.754	8.955.420	-26.637	76.561.539	1.680.040	0



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

Andelsboligforeningen Esbjerggaard

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR  
GENERALFORSAMLINGEN**

<b>Ejendommens vurderingsprincip og værdi</b>				
F1	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelses- prisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
	<b>Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

	<b>Kr.</b>	<b>Gns. Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	84.300.000,00	6.364,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	0,00	0,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	<b>Boligafgift</b>	<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>
H1	<b>Boligafgift</b>	339,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	<b>Andelsværdi</b>	6.382,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	<b>Gæld ÷ omsætningsaktiver</b>	829,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	7.211,00
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

<b>Vedligeholdelse</b>			
		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
L1	<b>Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering</b>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

	<b>Friværdi</b>	<b>%</b>
P	<b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>	73,00
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	