

KD REVISION  
GL. VEJLEVEJ 2B  
7200 GRINDSTED  
TLF: 70 20 46 66  
kd@kdrevision.dk

ÅRSRAPPORT FOR 2022

**ANDELSBOGLIGFORENINGEN SKOVVANGEN  
BLOMSTERVANGEN 77-91 (ulige nr.)  
6800 VARDE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære general-  
forsamling den / 2023

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledelsespåtegning                               | 1    |
| Erklæring af revisor                            | 2    |
| <b>Foreningsoplysninger</b>                     | 3    |
| <b>Årsregnskab</b>                              |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 4    |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 5    |
| Noter til årsrapporten                          | 7    |

## **LEDELSESPÅTEGNING**

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med vedtægterne.

Det er vor opfattelse at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 23.03.2023

Bestyrelse

Peter Larsen  
fg. formand og  
forretningsfører

Henning Pedersen  
kasserer

## **REVISORPÅTEGNING**

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovvangen**

Vi har opstillet den interne årsrapport for Andelsboligforeningen Skovvangen, for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der aflægges efter vedtægterne.

Foreningens ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

### **Den udførte gennemgang.**

Gennemgangen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Gennemgangen omfatter endvidere en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

### **Intet forbehold.**

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion.**

Det er vor opfattelse, at den interne årsrapport giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med lovgivningen og almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

Grindsted, den 15. februar 2023  
KD REVISION

Kristian Duus  
revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

Andelsboligforeningen Skovvangen  
Blomstervangen 77-91 (ulige nr.)  
6800 Varde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Varde

**Bestyrelse**

Peter Larsen, fg. formand og forretningsfører  
Henning Pedersen, kasserer

**Revisor**

KD Revision  
Gl. Vejlevej 2b  
7200 Grindsted

## RESULTATOPGØRELSE 01.01.2022 - 31.12.2022

| Note nr. |                                 | <u>2022</u><br>DKK | <u>2021</u><br>DKK | <u>2023</u><br>Budget |
|----------|---------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
|          | Boligafgifter                   | 206.412            | 206.412            | 200.000               |
| 1        | Boligernes driftsudgifter       | -139.706           | -141.074           | -136.500              |
| 2        | Administrationsudgifter         | <u>-31.031</u>     | <u>-30.832</u>     | <u>-33.300</u>        |
|          | RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 35.675             | 34.506             | 30.200                |
|          | Finansielle indtægter           | 0                  | 0                  | 0                     |
| 3        | Finansielle omkostninger        | <u>-1.036</u>      | <u>-2.463</u>      | <u>-500</u>           |
|          | ÅRETS RESULTAT                  | <u>34.639</u>      | <u>32.043</u>      | <u>29.700</u>         |
|          | Betalte prioritetsafdrag        | 48.084             | 46.228             | 0                     |
|          | Overført resultat               | <u>-13.445</u>     | <u>-14.185</u>     | <u>29.700</u>         |
|          |                                 | <u>34.639</u>      | <u>32.043</u>      | <u>29.700</u>         |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

|                          | <u>2022</u><br>DKK | <u>2021</u><br>DKK |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Note nr.                 |                    |                    |
| <b><u>AKTIVER:</u></b>   |                    |                    |
| Grunde og bygninger      | <u>4.758.000</u>   | <u>4.758.000</u>   |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>4.758.000</u>   | <u>4.758.000</u>   |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT      | <u>4.758.000</u>   | <u>4.758.000</u>   |
| <br>                     |                    |                    |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER     | <u>30.657</u>      | <u>43.315</u>      |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT  | <u>30.657</u>      | <u>43.315</u>      |
| <br>                     |                    |                    |
| AKTIVER I ALT            | <u>4.788.657</u>   | <u>4.801.315</u>   |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

|          | <u>2022</u>                          | <u>2021</u>      |
|----------|--------------------------------------|------------------|
|          | DKK                                  | DKK              |
| Note nr. |                                      |                  |
|          | <b><u>PASSIVER</u></b>               |                  |
| 5        | Andelsindskud                        | 954.000          |
| 6        | Betalte afdrag på lån (akkumulerede) | 4.156.701        |
| 7        | Overført resultat                    | -361.683         |
|          | EGENKAPITAL                          | <u>4.749.018</u> |
|          |                                      |                  |
| 8        | Gæld til realkreditinstitutter       | <u>0</u>         |
|          | LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE       | <u>0</u>         |
|          |                                      |                  |
|          | Gæld til realkreditinstitutter       | 47.297           |
|          | Anden gæld                           | 5.000            |
|          | KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE       | <u>52.297</u>    |
|          | GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT              | <u>52.297</u>    |
|          | PASSIVER I ALT                       | <u>4.801.315</u> |

Note nr.

|   | <u>2022</u><br>DKK    | <u>2021</u><br>DKK    | <u>2023</u><br>Budget |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 <u>Boligernes driftsudgifter:</u>     |                       |                       |                       |
| Ejendomsskat                            | 65.509                | 65.299                | 66.000                |
| Renovation og spildevand, varme         | 22.595                | 23.396                | 25.000                |
| Forsikringer                            | 15.710                | 15.296                | 15.500                |
| Vedligeholdelse                         | <u>35.892</u>         | <u>37.083</u>         | <u>30.000</u>         |
| I ALT                                   | <u><u>139.706</u></u> | <u><u>141.074</u></u> | <u><u>136.500</u></u> |
| 2 <u>Administrationsudgifter:</u>       |                       |                       |                       |
| Bestyrelsehonorer                       | 15.500                | 15.203                | 16.000                |
| EDB og hjemmeside                       | 1.278                 | 929                   | 1.200                 |
| Gebyr                                   | 2.636                 | 2.614                 | 2.800                 |
| Kontingent ABF                          | 1.776                 | 1.728                 | 1.800                 |
| Kursusudgifter/kørsel/generalforsamling | 1.971                 | 3.397                 | 2.500                 |
| Mindre anskaffelser                     | 0                     | 0                     | 500                   |
| Gaver og blomster                       | 400                   | 80                    | 500                   |
| Porto og kontorhold                     | 1.220                 | 631                   | 1.000                 |
| Revision                                | <u>6.250</u>          | <u>6.250</u>          | <u>7.000</u>          |
| I ALT                                   | <u><u>31.031</u></u>  | <u><u>30.832</u></u>  | <u><u>33.300</u></u>  |
| 3 <u>Finansielle omkostninger:</u>      |                       |                       |                       |
| Prioritetsrenter og bidrag              | 787                   | 2.024                 | 0                     |
| Renter bank                             | <u>249</u>            | <u>439</u>            | <u>500</u>            |
| I ALT                                   | <u><u>1.036</u></u>   | <u><u>2.463</u></u>   | <u><u>500</u></u>     |
| 4 <u>Vedligeholdelse:</u>               |                       |                       |                       |
| Byggeri                                 | 0                     | 27.659                | 0                     |
| Vedligeholdelse grønne områder          | 8.704                 | 8.492                 | 0                     |
| Fælles havedag                          | 195                   | 932                   | 0                     |
| Wjcs rep pc                             | 1.250                 | 0                     | 0                     |
| Rottespærer                             | 2.160                 | 0                     | 0                     |
| Alslev vvs                              | 1.495                 | 0                     | 0                     |
| Veksler nr. 81                          | 9.375                 | 0                     | 0                     |
| Kloak nr. 81                            | 3.358                 | 0                     | 0                     |
| PM Byg rep div.                         | 2.369                 | 0                     | 0                     |
| Tagrender nr. 81                        | 1.530                 | 0                     | 0                     |
| Maling nr. 83                           | 450                   | 0                     | 0                     |
| Alslev vvs nr. 85                       | <u>5.006</u>          | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| I ALT                                   | <u><u>35.892</u></u>  | <u><u>37.083</u></u>  | <u><u>0</u></u>       |

Note nr.

|   | <u>2022</u><br>DKK                         | <u>2021</u><br>DKK |
|---|--|--------------------|
| 5 | <u>Indskud:</u>                            |                    |
|   | 2 stk. type 81 á kr. 102.000               | 204.000            |
|   | 2 stk. type 91 á kr. 114.000               | 228.000            |
|   | 2 stk. type 99 á kr. 124.000               | 248.000            |
|   | 2 stk. type 109 á kr. 137.000              | 274.000            |
|   | <u>INDSKUD I ALT</u>                       | <u>954.000</u>     |
| 6 | <u>Betalt afdrag på lån (akkumulerede)</u> |                    |
|   | Betalte afdrag akkumulerede primo          | 4.156.701          |
|   | Årets betalte afdrag                       | 46.228             |
|   | <u>BETALTE AFDRAG I ALT</u>                | <u>4.204.785</u>   |
| 7 | <u>Overført overskud:</u>                  |                    |
|   | Overført overskud primo                    | -361.683           |
|   | Overført overskud                          | -14.185            |
|   | <u>I ALT</u>                               | <u>-375.128</u>    |
| 8 | <u>Gæld til realkreditinstitutter:</u>     |                    |
|   | Nykredit 400.000                           | 47.297             |
|   | Kortfristet del af gæld                    | -47.297            |
|   | <u>I ALT</u>                               | <u>0</u>           |

Note nr.

|   | <u>2022</u><br>DKK                                    | <u>2021</u><br>DKK      |                         |
|---|---|-------------------------|-------------------------|
| 8 | <u>Værdien af andelsbeviserne:</u>                    |                         |                         |
|   | Egenkapital iht. side 6                               | 4.783.657               | 4.749.018               |
|   | Kursregulering prioritetsgæld                         | 0                       | -3.314                  |
|   | Regulering af ejendomsværdien<br>til kontantvurdering | <u>3.542.000</u>        | <u>3.542.000</u>        |
|   | INDSKUD I ALT   | <u><u>8.325.657</u></u> | <u><u>8.287.704</u></u> |
|   | Værdi efter seneste ejendomsvurdering:                |                         |                         |
|   | Type 81   | 890.013                 | 878.051                 |
|   | Type 91   | 994.916                 | 981.544                 |
|   | Type 99   | 1.082.335               | 1.067.789               |
|   | Type 109  | <u>1.195.564</u>        | <u>1.179.496</u>        |
|   |   | <u><u>4.162.828</u></u> | <u><u>4.106.880</u></u> |
|   | I alt for 8 andelsboliger                             | <u><u>8.325.657</u></u> | <u><u>8.213.760</u></u> |
| 9 | <u>Pantsætninger:</u>                                 |                         |                         |
|   | Ingen.  |                         |                         |

**Note 11 Lovkrævende nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgelooplysninger, om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger er:

|           |   | 31.12.20  |              | 31.12.21     | 31.12.22     |
|-----------|---|-----------|--------------|--------------|--------------|
|           |   | Antal     | BBR areal m2 | BBR areal m2 | BBR areal m2 |
| B1        | Andelsboliger                               | 8         | 829          | 829          | 829          |
| B2        | Erhvervsandele                              | 0         |              |              |              |
| B3        | Boliglejemål                                | 0         |              |              |              |
| B4        | Erhvervslejemål                             | 0         |              |              |              |
| B5        | Øvrige lejemål<br>(kældre, garager<br>m.v.) | 8         | 179          | 179          | 179          |
| <b>B6</b> | <b>I alt</b>                                | <b>16</b> | <b>1008</b>  | <b>1008</b>  | <b>1008</b>  |

|    | Sæt Kryds  | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal (anden kilde) | Det oprindelige<br>indskud | Andet   |
|----|--|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---|
| C1 | Hvilket<br>fordelingstal<br>benyttes ved<br>opgørelse af<br>bogligafgiften |                           |                                   | X                          |   |
| C2 | Hvilket<br>fordelingstal<br>benyttes ved<br>opgørelse af<br>bogligafgiften |                           |                                   |                            | Den oprin-<br>delige<br>størrelse på<br>andelshus |
| C3 | Hvis andet<br>beskrives<br>fordelingsnøgle<br>her                          | Ikke relevant             |                                   |                            |   |

|    |                           | År   |
|----|---------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår  | 1984 |
| D2 | Ejendommenes opførelsesår | 1984 |

|    | Sæt Kryds  | JA | NEJ |
|----|--|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere end,<br>der er betalt for andelen? |    | X   |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens med deres indskud.            |    |     |

|    | Sæt Kryds  | Anskaffels-<br>prisen | Valuar-vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|-----------------------|------------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                       |                  | X                   |

|    | Forklaring på udregning                              | Anvendt værdi<br>pr. 01.10.2016<br>kr.                                  | Ejendomsværdi (F2) divideret<br>med m2 ultimo året i alt (B6)<br>Gennemsnit: kr. pr. m2 |
|----|--|---|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 8.300.000   | 8.234   |
|    | Forklaring på udregning                              | Anvendt værdi<br>pr. 01.10.2016<br>kr.                                  | Ejendomsværdi (F3) divideret<br>med m2 ultimo året i alt (B6)<br>Gennemsnit: kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 0   | 0   |
|    | Forklaring på udregning                              | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2)<br>ganget med 100% |   |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                  | 0,00  |   |

|    | 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. ?<br>(lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.oktober 2009) |    | X   |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?  |    | X   |

|    | Forklaring på udregning | Ultimomådens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.), ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen. (B1) |     |     | Kr. pr. m2 |
|----|-------------------------|---|-----|-----|------------|
| H1 | Boligafgift             | 17200   | x12 | 829 | 249        |
| H2 | Erhvervslejeindtægter   | 0   | 0   | 0   | 0          |
| H3 | Boliglejeindtæg         | 0   | 0   | 0   | 0          |

|   | Forklaring på udregning  | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |                  |                  |
|---|--|--|------------------|------------------|
|   |  | 2020<br>Kr.pr.m2   | 2021<br>Kr.pr.m2 | 2022<br>Kr.pr.m2 |
| J | Årests overskud (før fradrag) gns.pr.andel-m2 de sidste tre år | 46,31  | 38,65            | 34,36            |

|    |                        | Kr.pr.m2 | Forklaring på udregning   |
|----|------------------------|----------|---|
| K1 | Andelsværdi            | 10.043   | Andelsværdi på balancedagen divideret med andels boligernes areal på balancedagen (B1)  |
| K2 | Gæld-omsætningsaktiver | 0        | Gældsforpligtigelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1) |
| K3 | Teknisk andelsværdi    | 10.043   | K1 plus K2  |

|    | Forklaring på udregning                    | Vedligehold (hhv.løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelse divideret med det samlede areal ultimo året (B6) |                  |                  |
|----|--|---|------------------|------------------|
|    |  | 2020<br>Kr.pr.m2  | 2021<br>Kr.pr.m2 | 2022<br>Kr.pr.m2 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                   | 32  | 37               | 36               |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0   | 0                | 0                |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                      | 32  | 37               | 36               |

|   | Forklaring på udregning  | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancengældsforpligtigelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 |     |
|---|--|--|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |  | 99% |

|   | Forklaring på udregning                     | Årets afdrag divideret med andelboligernes areal på balancedagen (B1) |                  |                  |
|---|---|---|------------------|------------------|
|   |   | 2020<br>Kr.pr.m2  | 2021<br>Kr.pr.m2 | 2022<br>Kr.pr.m2 |
| R | Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år | 55  | 56               | 57               |