

# **Andelsboligforeningen Naverparken**

Navervej 9-11, 8600 Silkeborg

## **Årsrapport**

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

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                              | Side |
|--------------------------------------------------------------|------|
| <b>Oplysninger og påtegninger</b>                            |      |
| Foreningsoplysninger                                         | 1    |
| Bestyrelsespåtegning                                         | 2    |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 3    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                                 |      |
| Ledelsesberetning                                            | 5    |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 6    |
| Resultatopgørelse                                            | 9    |
| Balance                                                      | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                                         | 12   |
| Noter                                                        | 12   |

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Naverparken  
Navervej 9-11  
8600 Silkeborg

Etableret: 10. november 2005  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 15.607.935  
Andelshavere: 35

### Ejendommen

Matrikelnr: 497d, Silkeborg Markjorder

### Bestyrelse

Flemming Rask, Formand  
Esther Hjøllund, Bestyrelsesmedlem  
Bente Gloggengichser, Kasserer  
Karen Margrethe Laugesen, Sekretær  
Ib Vestergaard, Næstformand

### Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Stagehøjvej 22  
8600 Silkeborg

### Bankforbindelse

Danske Bank, Vestergade 3, 8600 Silkeborg

## Bestyrelsespåtegning

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

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.

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.

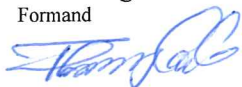
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. marts 2023

### **Bestyrelsen**

Flemming Rask  
Formand



Esther Hjellund  
Bestyrelsesmedlem



Bente Gloggengichser  
Kasserer



Karen Margrethe Laugesen  
Sekretær



Ib Vestergaard  
Næstformand



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

29/3-23

Dirigent



## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Naverparken**

Vi har udført review af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Naverparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### **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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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."

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

### Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Andelsboligforeningen Naverparken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været omfattet af reviewet.

Silkeborg, den 8. marts 2023

### Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64



Martin Husted  
Registreret revisor  
mne34266

## **Ledelsesberetning**

---

### **Generelt**

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 497d, Silkeborg Markjorder, beliggende Navervej 9-11, 8600 Silkeborg.

### **Økonomisk udvikling**

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 3.

### **Resultatdisponering**

Årets resultat udgør kr.45.220, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

### **Den forventede udvikling**

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2023.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke begivenheder efter status, som har indvirkning på årsrapporten 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Naverparken 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

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### 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), samt renter af bankgæld og kreditter.

### 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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 7, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 8.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                                 | 2022             | Budget 2023<br>(ej revideret) | 2021             |
|------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| Indtægter, andelshavere                              | 1.275.375        | 1.695.400                     | 1.275.372        |
| Venteliste                                           | 5.000            | 0                             | 5.200            |
| Øvrige indtægter                                     | 0                | 0                             | 10.000           |
| <b>Indtægter i alt</b>                               | <b>1.280.375</b> | <b>1.695.400</b>              | <b>1.290.572</b> |
| Ejendomsskat                                         | -134.649         | -138.500                      | -129.078         |
| Bygningsforsikring                                   | -40.441          | -46.500                       | -39.049          |
| Renovation                                           | -81.149          | -82.800                       | -65.850          |
| Vedligeholdelse, løbende                             | -152.114         | -45.000                       | -34.456          |
| 2 Administrationsomkostninger                        | -60.431          | -64.000                       | -49.463          |
| Yousee                                               | -98.840          | -111.000                      | -86.588          |
| El-forbrug                                           | -7.367           | -8.000                        | -4.044           |
| Fællesarealer                                        | -61.578          | -75.000                       | -35.393          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            | <b>-636.569</b>  | <b>-570.800</b>               | <b>-443.921</b>  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               | <b>643.806</b>   | <b>1.124.600</b>              | <b>846.651</b>   |
| Finansielle omkostninger                             | -598.586         | -588.000                      | -628.389         |
| <b>Finansielle poster netto</b>                      | <b>-598.586</b>  | <b>-588.000</b>               | <b>-628.389</b>  |
| <b>Resultat før skat</b>                             | <b>45.220</b>    | <b>536.600</b>                | <b>218.262</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>45.220</b>    | <b>536.600</b>                | <b>218.262</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                  |                               |                  |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom     | 150.000          | 150.000                       | 150.000          |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | -540.514         | 0                             | -362.807         |
| <b>Disponeret i alt</b>                              | <b>-390.514</b>  | <b>150.000</b>                | <b>-212.807</b>  |
| Årets resultat                                       | 45.220           | 536.600                       | 218.262          |
| Betalte prioritetsafdrag                             | -435.734         | -439.000                      | -431.069         |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>                     | <b>-390.514</b>  | <b>97.600</b>                 | <b>-212.807</b>  |

## Balance 31. december

---

| Aktiver                         |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Note                            |  | 2022              | 2021              |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |  |                   |                   |
| Ejendom                         |  | 69.000.000        | 69.000.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt  |  | 69.000.000        | 69.000.000        |
| Finansielle anlægsaktiver i alt |  | 0                 | 0                 |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |  | <b>69.000.000</b> | <b>69.000.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |  |                   |                   |
| Periodiseringer                 |  | 32.270            | 32.270            |
| Tilgodehavender i alt           |  | 32.270            | 32.270            |
| Likvide beholdninger            |  | 1.696.171         | 2.061.985         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |  | <b>1.728.441</b>  | <b>2.094.255</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>            |  | <b>70.728.441</b> | <b>71.094.255</b> |

## Balance 31. december

| Passiver                  |                                                  |                   |                   |
|---------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                      |                                                  | 2022              | 2021              |
| <b>Egenkapital</b>        |                                                  |                   |                   |
|                           | Andelsindskud                                    | 15.607.935        | 15.607.935        |
|                           | Reserve for opskrivning af ejendom               | 10.106.750        | 10.106.750        |
|                           | Overført resultat m.v.                           | 7.790.633         | 2.968.906         |
|                           | Egenkapital før andre reserver                   | 33.505.318        | 28.683.591        |
|                           | Reserve for vedligeholdelse af ejendom           | 1.450.889         | 1.300.889         |
|                           | Andre reserver                                   | 1.450.889         | 1.300.889         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                         | <b>34.956.207</b> | <b>29.984.480</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                                  |                   |                   |
| 4                         | Gæld til realkreditinstitutter                   | 35.276.700        | 40.631.551        |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt            | 35.276.700        | 40.631.551        |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld              | 435.734           | 435.735           |
|                           | Forudbetalt leje                                 | 32.612            | 27.489            |
|                           | Anden gæld                                       | 27.188            | 15.000            |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt            | 495.534           | 478.224           |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>35.772.234</b> | <b>41.109.775</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                            | <b>70.728.441</b> | <b>71.094.255</b> |
|                           |                                                  |                   |                   |
| 1                         | Værdiansættelse ejendomme                        |                   |                   |
| 5                         | Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020     |                   |                   |
| 6                         | Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. |                   |                   |
| 7                         | Nøgleoplysninger                                 |                   |                   |
| 8                         | Beregning af andelsværdi                         |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse 31. december

|                                                    | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                               |                   |                   |
| Andelsindskud                                      | 15.607.935        | 15.607.935        |
|                                                    | 15.607.935        | 15.607.935        |
| <b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>          |                   |                   |
| Reserve for opskrivning af ejendom, primo          | 10.106.750        | 8.773.250         |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 0                 | 1.333.500         |
|                                                    | 10.106.750        | 10.106.750        |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                      |                   |                   |
| Overført overskud eller underskud                  | 1.561.902         | 1.706.447         |
| Ændring i kursværdi, prioritetsgæld                | 1.246.086         | -3.680.421        |
| Akkumulerede afdrag                                | 5.741.421         | 5.305.687         |
| Restandel af årets resultat                        | -758.776          | -362.807          |
|                                                    | 7.790.633         | 2.968.906         |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>              | <b>33.505.318</b> | <b>28.683.591</b> |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>      |                   |                   |
| Reserve primo                                      | 1.300.889         | 1.150.889         |
| Reserveret i året                                  | 150.000           | 150.000           |
|                                                    | 1.450.889         | 1.300.889         |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>          | <b>1.450.889</b>  | <b>1.300.889</b>  |
| <b>Andre reserver i alt</b>                        | <b>1.450.889</b>  | <b>1.300.889</b>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>34.956.207</b> | <b>29.984.480</b> |

### 1. Værdiansættelse ejendomme

Der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af foreningens ejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet, usikkerheden kan både være i positiv eller negativ retning. Ledelsen vurderer at værdien af foreningens ejendomme i årsregnskabet giver et retvisende billede heraf.

2022

2021

## Noter

---

|                                        | <u>2022</u>          | <u>2021</u>          |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>2. Administrationsomkostninger</b>  |                      |                      |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 21.885               | 21.125               |
| Anden revisorrådgivning                | 7.963                | 0                    |
| Møder, kontor, printer og gaver m.v.   | 13.743               | 15.588               |
| ABF-kontingent                         | 9.040                | 7.350                |
| Bestyrelseshonorar                     | <u>7.800</u>         | <u>5.400</u>         |
|                                        | <b><u>60.431</u></b> | <b><u>49.463</u></b> |

## Noter

---

### 3. Ejendom

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum 1. januar                      | 58.893.250        | 58.893.250        |
| <b>Anskaffelsessum 31. december 2022</b>       | <b>58.893.250</b> | <b>58.893.250</b> |
| Opskrivninger 1. januar                        | 10.106.750        | 8.773.250         |
| Årets værdiregulering                          | 0                 | 1.333.500         |
| <b>Opskrivninger 31. december 2022</b>         | <b>10.106.750</b> | <b>10.106.750</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>69.000.000</b> | <b>69.000.000</b> |
| Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2022    | 48.000.000        | 48.000.000        |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022. Til denne vurdering er der anvendt en pris pr./kvm. på kr. 17.526. Såfremt pris pr./kvm ændres fremadrettet, vil ejendommens beregnede værdi også ændre sig.

Foreningens seneste valuarvurdering er fra 9. juni 2020 fra ejendomsmægler og valuar fra Colliers International. Efter valuarvurdering har foreningen fået foretaget forbedringer som er tillagt værdien. Der er modtaget ekstern vurdering af denne forbedring. Derudover er der tillagt 2% til værdien vedr. 2021.

Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 udgør 48.000.000 kr.

## Noter

|                                          |                       |                       | <u>31/12 2022</u>        | <u>31/12 2021</u>        |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> | Renter<br>og bidrag   | Afdrag i<br>året      |                          |                          |
| Realkredit Danmark, flexlån              | 184.800               | 0                     | 10.000.000               | 10.000.000               |
| Realkredit Danmark, flexlån              | 161.712               | 0                     | 17.000.845               | 17.000.845               |
| Realkredit Danmark, kontantlån           | <u>243.647</u>        | <u>435.734</u>        | <u>13.430.762</u>        | <u>13.866.496</u>        |
| Pantebrevsrestgæld                       |                       |                       | 40.431.607               | 40.867.341               |
| Kursregulering af prioritetsgæld         |                       |                       | <u>-4.719.173</u>        | <u>199.944</u>           |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>              | <b><u>590.159</u></b> | <b><u>435.734</u></b> | <b><u>35.712.434</u></b> | <b><u>41.067.285</u></b> |
| <b>Betalte renter</b>                    | <b><u>590.159</u></b> |                       |                          |                          |

### Specifikation af prioritetsgæld i balancen

|                                  |                          |                          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kort del af gæld (under 1 år)    | 435.734                  | 435.734                  |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | <u>35.276.700</u>        | <u>40.631.551</u>        |
|                                  | <b><u>35.712.434</u></b> | <b><u>41.067.285</u></b> |

## 5. Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020

Ejendommen blev i juni 2020 vurderet af ejendomsmægler til en kontant handelsværdi på 69.000 tkr.. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.

## 6. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.712 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 69.000 t.kr.

## Noter

### 7. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Naverparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Boligtype                             | 31/12 2020                  | 31/12 2021                  | 31/12 2022 |                             |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                       | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                         | 3.937                       | 3.937                       | 35         | 3.937                       |
| 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                                 | 3.937                       | 3.937                       | 35         | 3.937                       |

| Felt nr. | Sæt kryds                                                      | Boligernes areal          |                                   |                                     | Andet                    |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|          |                                                                | Boligernes areal<br>(BBR) | Boligernes areal<br>(anden kilde) | Det 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 |  |  | 2005 |
| D2       | Ejendommens opførelsesår |  |  | 2007 |

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

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

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

## Noter

### 7. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr. | Forklaring på udregning:                             | Anvendt værdi<br>31/12 2022 kr. | Ejendomsværdi (F2)<br>m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| F2      | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 67.666.500                      | 17.187                                                                                   |

| Feltnr. | Forklaring på udregning:            | Anvendt værdi<br>31/12 2022 kr. | Andre reserver (F3)<br>m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| F3      | Generalforsamlingsbestemte reserver | 1.450.889                       | 369                                                                                       |

| 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 type="checkbox"/> | <input checked="" 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"/> |

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                       |         |        | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|---------|--------|------------------------|
| H1      | Boligafgift           | 106.281 | * 12 / | 3.937                  |
| H2      | Erhvervslejeindtægter | 0       | * 12 / | 3.937                  |
| H3      | Boliglejeindtægter    | 0       | * 12 / | 3.937                  |

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

| Feltnr. |                                                                                | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| J       | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 60                                | 55                                | 11                                |

## Noter

### 7. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: |                              | Andelsværdi pr. balancedagen                                |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                |                              | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |
| Forklaring på udregning af K2: |                              | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen          |
|                                |                              | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |
| Feltnr.                        |                              | kr. pr. m <sup>2</sup>                                      |
| K1                             | Andelsværdi                  | 7.270                                                       |
| K2                             | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 8.647                                                       |
| K3                             | Teknisk andelsværdi          | 15.917                                                      |

| Forklaring på udregning: |                                             | Vedligeholdelse pr. år                |                                   |                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                          |                                             | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                   |                                   |
| Feltnr.                  |                                             | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup>     | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                       | Vedligeholdelse, løbende                    | 85                                    | 9                                 | 39                                |
| M2                       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                     | 0                                 | 0                                 |
| M3                       | Vedligeholdelse i alt                       | 85                                    | 9                                 | 39                                |

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) | 48 |

| Forklaring på udregning: |                                                       | Årets afdrag                                                |                                   |                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                          |                                                       | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                   |                                   |
| Feltnr.                  |                                                       | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                           | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R                        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 108                                                         | 109                               | 111                               |

## Noter

---

### 8. Beregning af andelsværdi

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

|                                                                                             |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                  | 33.505.318               |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:                                                |                          |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                       | 35.276.699               |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                   | -35.276.699              |
|                                                                                             | <u>33.505.318</u>        |
| Ejendommens handelspris i henhold til årsrapporten                                          | -69.000.000              |
| Ejendomsværdi, jfr. Andelsboligforeningslovens regler, valuarvurdering tillagt forbedringer | 67.666.500               |
| Andel af kursgevinst på prioritetsgæld tilbageført, jf. forslag fra bestyrelse              | -3.550.000               |
|                                                                                             | <u><b>28.621.818</b></u> |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2022.

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | <u>15.607.935</u> |
|----------------------------------------|-------------------|

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <u><b>1,8338</b></u> |
|-------------------------|----------------------|

|                                                                                                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. april 2022) | <u><b>1,75</b></u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Type   | Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Type A | 14           | 422.460                      | 5.914.440           | 774.707                          | 10.845.895                      |
| Type B | 21           | 461.595                      | 9.693.495           | 846.473                          | 17.775.923                      |
|        | <u>35</u>    | <u>884.055</u>               | <u>15.607.935</u>   | <u>1.621.180</u>                 | <u><b>28.621.818</b></u>        |