

Andelsboligforeningen

Rosenhøj

8660 Skanderborg

Årsrapport 2020

15. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2021
Dirigent:

A/S Revision Hatting

På efterfølgende sider 2-19 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj, 8660 Skanderborg, bestående af:

| | Side |
|--|---------|
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3 - 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 8 |
| Resultatopgørelse for perioden 1/1 2020 - 31/12 2020 | 9 - 10 |
| Balance pr. 31/12 2020 | 11 - 13 |
| Noter, herunder opgørelse af andelenes værdi | 14 - 17 |
| Noter, lovpligtige nøgleoplysninger | 18 - 19 |

A/S Revision Hatting

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Rosenhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

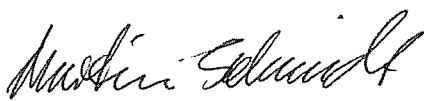
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31/12 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2020 - 31/12 2020.

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

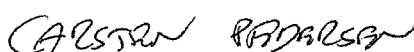
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 7/4 2021


Bestyrelsen:



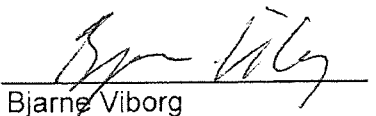
Martin Schmidt
Formand



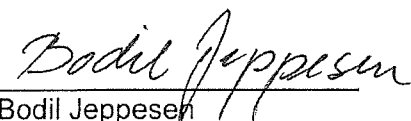
Carsten Pedersen



Else Kaa



Bjarne Viborg



Bodil Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhøj for regnskabsåret 1/1 2020 - 31/12 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2020 - 31/12 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis, at foreningen fraviger fra årsregnskabsloven §§ 41 og 43 i forhold til afskrivning af ejendommene. Som følge af sædvane i andelsboligforeninger foretages der ikke afskrivninger på ejendommene for at give et mere retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Afvigelsen medfører et forbedret resultat og egenkapital.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hatting, den 21/4 2021
A/S Revision Hatting
CVR-nr.: 13 73 70 96


Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Rosenhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Foreningen har tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse B i forhold til måling af ejendommene til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 41.

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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til en vedligeholdelsesreserve.

Balancen

Ejendom

Ejendommene indregnes ved anskaffelse til kostpris med tillæg af senere forbedringer. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdi. Der afskrives ikke på ejendommene.

Et beløb svarende til opskrivningen af ejendommene til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

Reserven opløses eller formindskes i forbindelse med evt. salg af ejendommene, nedskrivning på grund af lavere genindvindingsværdi samt tilbageførsel på grund af ændret regnskabsmæssigt skøn.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregning af dagsværdien er en markedsleje på 1.100 kr. pr. m² og et afkastkrav på 4,50 %. Der er nedrundet til offentlig ejendomsværdi på kr. 40.000.000 med tillæg af forbedringer på kr. 23.750 foretaget efter vurderingen.

Reglerne vedrørende afskrivning af ejendomme opskrevet til dagsværdi efter årsregnskabsloven §§ 41 og 43 er fraveget, idet det er almindelig sædvane ikke at afskrive på andelsboligforeninger. Dermed afskrives der ikke på ejendommene.

Der henvises til Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven: Sådan laver du et gennemskueligt regnskab for din andelsboligforening, fra februar 2015.

Ovenstående har forbedret både årets resultat samt egenkapitalen ultimo.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reserve for opskrivninger" indeholder opskrivningen af ejendommene til dagsværdi.

"Reservefond" indeholder akkumuleret resultat, betalte afdrag på gælden samt årets overførte resultat.

Under "Reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Stiftelsesomkostninger og eventuelt kurstab mv. i forbindelse med gældsstiftelse omkostningsføres straks i resultatopgørelsen. I tilfælde hvor disse udgifter er væsentlige, indregnes disse omkostninger over lånets løbetid.

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (rente swap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 3. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2020 - 31/12 2020

| | Realiseret 1/1 2020 - 31/12 2020 | Budget 1/1 2020 - 31/12 2020 | Realiseret 1/1 2019 - 31/12 2019 |
|--|--|------------------------------------|--|
| Boligafgifter | 1.286.232 | 1.286.232 | 1.286.232 |
| Andre indtægter | 7.800 | 0 | 5.000 |
| Indtægter i alt | 1.294.032 | 1.286.232 | 1.291.232 |
| Ejendomsskat | -80.701 | -77.000 | -76.141 |
| Vandafledningsafgift | -688 | -1.000 | -688 |
| Renovation | -46.232 | -47.000 | -46.336 |
| El | -3.303 | -8.000 | -7.021 |
| Rep. gadelys | 0 | 0 | -9.087 |
| Forsikringer | -27.771 | -28.500 | -28.082 |
| Snerydning og saltning | 0 | -3.000 | 0 |
| Hjertestarter | -13.260 | 0 | 0 |
| Nyanskaffelser | -348 | -3.000 | -4.803 |
| Ejendomsomkostninger | -172.303 | -167.500 | -172.158 |
| Vedligeholdelse, fællesarealer | -13.823 | -25.000 | -13.491 |
| Heraf dækket af hensættelser | 0 | 0 | 0 |
| Vedligeholdelse, løbende | -18.402 | -45.000 | -65.895 |
| Vedligeholdelse, genopret. og renovering | 0 | 0 | 0 |
| Heraf dækket af hensættelser | 18.402 | 0 | 20.895 |
| Vedligeholdelsesomkostninger | -13.823 | -70.000 | -58.491 |
| Kontingenter | -4.110 | -4.000 | -3.960 |
| Kontorartikler, porto og gebyr | -2.891 | -4.000 | -4.190 |
| Hjemmeside | -2.268 | 0 | 0 |
| Telefon- og kørelsesgodtgørelse | -634 | -1.000 | -950 |
| Bestyrelsesgodtgørelse | -2.400 | -2.400 | -2.400 |
| Revision/regnskabsassistance | -19.992 | -16.500 | -18.609 |
| Møder og sammenkomster | -9.705 | -7.500 | -7.515 |
| Repræsentation/gaver | -1.710 | -1.000 | -1.428 |
| Nyanskaffelser | -3.470 | 0 | -2.799 |
| Administrationsomkostninger | -47.180 | -36.400 | -41.851 |
| Driftsomkostninger i alt | -233.306 | -273.900 | -272.500 |
| Resultat før finansielle poster | 1.060.726 | 1.012.332 | 1.018.732 |

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2020 - 31/12 2020

| | Realiseret | Budget | Realiseret |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1/1 2020 - 31/12 2020 | 1/1 2020 - 31/12 2020 | 1/1 2019 - 31/12 2019 |
| Renter og bidrag til kreditforeninger | -192.666 | -178.736 | -229.967 |
| Rentesikring | -285.574 | -291.709 | -290.019 |
| Låneomkostninger og kurstab | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>-337.347</u> |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>-478.240</u> | <u>-470.445</u> | <u>-857.333</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u>582.486</u> | <u>541.887</u> | <u>161.399</u> |
| Årets resultat foreslås fordelt således: | | | |
| Hensættelse til vedligeholdelse | 94.000 | 94.000 | 94.000 |
| Afdrag til kreditforeninger | 377.834 | 377.834 | 360.260 |
| Overført til reservefond | <u>110.652</u> | <u>70.053</u> | <u>-292.861</u> |
| DISPONERET I ALT | <u>582.486</u> | <u>541.887</u> | <u>161.399</u> |

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2020

AKTIVER

| Note | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|-----------------------------|---|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| 1 | <u>Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej 31-69 (ulige numre), 8660 Skanderborg</u> | |
| | 31.156.700 | 31.156.700 |
| | 23.750 | 23.750 |
| | <u>8.843.300</u> | <u>8.843.300</u> |
| | <u>40.023.750</u> | <u>40.023.750</u> |
| | <u>40.023.750</u> | <u>40.023.750</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender | | |
| | 23.291 | 22.373 |
| | 3.150 | 3.060 |
| | <u>0</u> | <u>250</u> |
| | <u>26.441</u> | <u>25.683</u> |
| Likvide beholdninger | | |
| | 97.099 | 79.022 |
| | 989.085 | 849.994 |
| | 92.352 | 92.352 |
| | 3.600 | 2.800 |
| | <u>351</u> | <u>451</u> |
| | <u>1.182.487</u> | <u>1.024.619</u> |
| | <u>1.208.928</u> | <u>1.050.302</u> |
| | <u>41.232.678</u> | <u>41.074.052</u> |

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2020

PASSIVER

| Note | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | |
| | <u>6.524.119</u> | <u>6.524.119</u> |
| | <u>6.524.119</u> | <u>6.524.119</u> |
| 2 | <u>8.843.300</u> | <u>8.843.300</u> |
| Reservefond | | |
| | 5.095.933 | 4.718.098 |
| 5 | -1.432.219 | -1.650.749 |
| | 234.686 | 527.547 |
| | <u>110.652</u> | <u>-292.861</u> |
| | <u>4.009.052</u> | <u>3.302.035</u> |
| 3 | <u>19.376.471</u> | <u>18.669.454</u> |
| Reserveret til vedligeholdelse | | |
| | 398.696 | 325.591 |
| | 0 | 0 |
| | -18.402 | -20.895 |
| | <u>94.000</u> | <u>94.000</u> |
| | <u>474.294</u> | <u>398.696</u> |
| Egenkapital i alt | <u>19.850.765</u> | <u>19.068.150</u> |

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2020

PASSIVER

| Note | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Gæld | | |
| 4 Langfristet gæld | | |
| Nordea Kredit A/S, nom. 6.021.000, Flexlån | 3.252.668 | 3.478.128 |
| Nordea Kredit A/S, nom. 12.113.000, Cibor 6 st. | 12.113.000 | 12.113.000 |
| Nordea Kredit A/S, nom. 4.797.000, Kontantlån | 4.568.026 | 4.720.401 |
| Markedsværdi renteswap | 1.432.219 | 1.650.749 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | <u>-380.956</u> | <u>-377.834</u> |
| Langfristet gæld i alt | <u>20.984.957</u> | <u>21.584.444</u> |
| Kortfristet gæld | | |
| Mellemregning køb/salg boliger | 0 | 27.624 |
| Afsat revision og regnskabsassistance | 16.000 | 16.000 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | <u>380.956</u> | <u>377.834</u> |
| Kortfristet gæld i alt | <u>396.956</u> | <u>421.458</u> |
| Gæld i alt | <u>21.381.913</u> | <u>22.005.902</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>41.232.678</u> | <u>41.074.052</u> |

5 Eventualforpligtelser

6 I øvrigt

7 Nøgleoplysninger

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2019 kr. 40.000.000.

Såfremt ejendommene ikke var indregnet til dagsværdi, ville de stå til kostpris med tillæg af senere forbedringer, hvilket er kr. 31.180.450.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregning af dagsværdien er en markedsleje på 1100 kr. pr. m2 og et afkastkrav på 4,50 % på baggrund af data fra Colliers Markeds PULS rapport, nedrundet til offentlig ejendomsværdi med tillæg af forbedringer på kr. 23.750 foretaget efter vurderingen, i alt kr. 40.023.750.

Ejendommenes værdi ville variere således ud fra nedenstående markedsleje og afkastkrav:

| Afkastkrav | Markedsleje/m2 | Ejendomsværdi | Ændring i egenkapital ved opskrivning fra kostpris til beregnet ejendomsværdi |
|------------|----------------|----------------|---|
| 5,50% | 1.300 kr. | 41.320.000 kr. | + 10.139.550 |
| 4,50% | 1.100 kr. | 41.330.000 kr. | + 10.149.550 |
| 4,50% | 1.200 kr. | 45.920.000 kr. | + 14.739.550 |
| 4,75% | 1.200 kr. | 43.500.000 kr. | + 12.319.550 |

Note 2 - Reserve for opskrivninger

| | |
|--|------------------|
| Saldo primo | 2020 |
| Tilgang i året | 8.843.300 |
| Årets tilbageførsel af tidligere års afskrivninger | 0 |
| Afgang i året | 0 |
| Saldo ultimo | <u>8.843.300</u> |

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 3 - Egenkapital

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 20 andelshavere.

| | |
|------------------|------------------|
| 1 stk. a 273.603 | 273.603 |
| 8 stk. a 306.352 | 2.450.816 |
| 8 stk. a 337.054 | 2.696.432 |
| 3 stk. a 367.756 | 1.103.268 |
| | <u>6.524.119</u> |

Efter "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 2 kan værdien af ejendommen værdiansættes efter 3 forskellige metoder ved opgørelse af andelenes værdi:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Kontant handelsværdi (Valuarvurdering)
- c) Offentlig ejendomsvurdering

Der er ikke indhentet en valuarvurdering, hvorfor beregningen alene vises for metode a og c.

a) Værdien af andelsbeviserne efter anskaffelsesprisen

| | |
|---|-------------------|
| Egenkapital til beregning af andelsværdi | 19.376.471 |
| Regulering af ejendom til anskaffelsespris | -8.843.300 |
| Tilbageførsel af markedsværdi af renteswap/cap aftale | 1.432.219 |
| Egenkapital ifølge ovenstående beregning | <u>11.965.390</u> |

| | |
|--------------------------------|---------|
| Værdi af andelsbevis (273.603) | 501.794 |
| Værdi af andelsbevis (306.352) | 561.857 |
| Værdi af andelsbevis (337.054) | 618.165 |
| Værdi af andelsbevis (367.756) | 674.473 |

c) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering

Andelsværdien er opgjort på baggrund af en fastholdt offentlig ejendomsvurdering, fastsat forud for den 1/7 2020.

Den fastholdte offentlige ejendomsvurdering var pr. 1/10 2019 kr. 40.000.000.

| | |
|---|-------------------|
| Egenkapital til beregning af andelsværdi | 19.376.471 |
| Prioritetsgæld reguleret til kursværdi | -371.672 |
| Egenkapital efter offentlig ejendomsvurdering | <u>19.004.799</u> |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Værdi af andelsbevis (273.603) | 797.007 |
| Værdi af andelsbevis (306.352) | 892.405 |
| Værdi af andelsbevis (337.054) | 981.840 |
| Værdi af andelsbevis (367.756) | 1.071.276 |

Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør: 3,47%

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | |
|---|--------|
| Andelskrone efter anskaffelsesprisen | 1,8340 |
| Andelskrone efter fastholdt offentlig ejendomsvurdering | 2,9130 |

Bestyrelsen foreslår at værdien af andelsbeviserne opgøres efter metode c (offentlig ejendomsvurdering).

Note 4 - Langfristet gæld

Andelsboligforeningen har følgende lån:

Lån ved Nordea Kredit, Rentetilpasningslån F5, Variabel rente på 0,398869 %, Oprindeligt kr. 6.021.000, Næste rentetilpasning 01/01 2024, Lånets restløbetid er 14 år.

Lån ved Nordea Kredit, Cibor 6, Variabel på -0,36 %, Oprindeligt kr. 12.113.000, Næste rentetilpasning 01/07 2023, Afdragsfrihed til 01/01 2024, Lånets restløbetid er 23 år.

Lån ved Nordea, Kontantlån 1 %, Kontantlånsrente på 1,449926 %, Oprindeligt kr. 4.797.000, Lånet udløber om 24 år og 9 måneder.

Til sikkerhed for Nordea Kredit er der udstedt realkreditpantebreve på oprindeligt kr. 22.931.000 med pant i matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej 31-69 (ulige numre), 8660 Skanderborg.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2020 kr. 20.305.366.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31/12 2020 kr. 40.023.750.

Note 5 - Markedsværdi renteswap

For at imødekomme renterisici har andelsboligforeningen pr. 03/09 2014 indgået følgende renteswapaftale med Nordea Bank:

Rentecap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/06 2033, og med fastsat strikerente på 3,0000 % p.a. + tillæg på 1,48 %.

Renteswap på kr. 6.050.000 - med udløbsdato 30/06 2023, og med fastsat rente på 3,0800 % p.a.

Den urealiserede markedsværdi af renteswapaftalerne, som pr. 31/12 2020 udviste negativ værdi på kr. 1.432.219, er taget op som skyldig post i andelsboligforeningens balance. Markedsværdien er tilbageført ved opgørelse af egenkapitalen efter § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber. Markedsværdien kan være meget svingende fra år til år.

Andelsboligforeningen er dog kun forpligtet til at betale/modtage den til enhver tid aktuelle markedsværdi i tilfælde af indfrielse af renteswapaftalerne før deres udløb.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 6 - I øvrigt

Foreningen har gennem ABF tegnet en kombineret bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring.

For så vidt angår bestyrelsesansvar er forsikringssummen kr. 2.000.000 pr. skade eksklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. Kr. 2.500) af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger.

For så vidt angår foreningsansvar er forsikringssummen kr. 5.000.000 pr. skade inklusiv omkostninger. For skade på ting og dyr er forsikringssummen kr. 2.000.000. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. Kr. 10.000) af enhver skade, inklusiv omkostninger.

For bøder i forbindelse med overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen kr. 1.000.000 i alt eksklusiv omkostninger. Der er ingen selvrisiko.

For så vidt angår besvigelse er forsikringssummen kr. 500.000 pr. skade inklusiv omkostninger. Der er en selvrisiko på 10% (dog maks. Kr. 2.500) af enhver skade. Der beregnes ikke selvrisiko af omkostninger.

Note 7 - Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er opgjort ud fra bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Disse nøgleoplysninger følger her:

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 7 - Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Antal | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² | |
|----|--------------------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|
| | 2018 | 2018 | 2019 | 2019 | 2020 | 2020 | |
| B1 | Andelsboliger | 20 | 2.064 | 20 | 2.064 | 20 | 2.064 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 20 | 2.064 | 20 | 2.064 | 20 | 2.064 |

| 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 |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til prioritetsydelse, ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelsesudgifter vedrørende bygningerne fordeles efter det oprindelige indskud. Den øvrige del af boligafgiften fordeles ligeligt efter antal boliger. | | | |

| | | |
|----|--------------------------|-----------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2005 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 2004/2005 |

| | Ja | Nej | |
|----|---|-----|---|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | X |
| E2 | <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> | | |

| Sæt kryds | Anskaf. prisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X |

| | Kr. | Gns. kr. pr. m ² | |
|----|--|-----------------------------|--------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 40.023.750 | 19.391 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 474.294 | 230 |

| | % | |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 1 |

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | | 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 |

| | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år | |
|----|---|-----|
| H1 | Boligafgift | 623 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|------|------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) | | |
| | 220 | 78 | 282 |

| | Gns. kr. pr. andels-m ² | |
|----|------------------------------------|--------|
| K1 | Andelsværdi | 9.208 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 9.954 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 19.162 |

| | 2018 | 2019 | 2020 |
|----|--|------|------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | | |
| | 17 | 32 | 9 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | | |
| | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²) | | |
| | 17 | 32 | 9 |

| | % | |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 47 |

| | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|--|------|------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | | |
| | 156 | 175 | 183 |