

Andelsboligforeningen

Rosenhøj

8660 Skanderborg

Årsrapport 2021

16. regnskabsår

CVR-nr. 32 36 70 89

Vedtaget på foreningens generalforsamling den / 2022
Dirigent:

A/S Revision Hatting

Indholdsfortegnelse

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

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2021 - 31/12 2021	10 - 11
Balance pr. 31/12 2021	12 - 14
Noter, beregning af andelsværdi pr. 31/12 2021	15 - 17
Noter, lovpligtige nøgleoplysninger	18 - 19

A/S Revision Hatting

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021 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 finansielle stilling pr. 31/12 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8/3 2022

Bestyrelsen:



Martin Schmidt
Formand



Carsten Pedersen



Else Kaa



Bjarne Viborg



Bodil Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosenhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosenhøj for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

A/S Revision Hatting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Hatting, den 15/3 2022
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, 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ejendommene værdiansættes til kostpris med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Tidligere blev ejendommene værdiansat til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis sker med henvisning til andelsboliglovens § 5, stk. 3 (reglerne om fastholdt vurdering).

Ændringen har medført følgende:

- Reduktion af aktiver med kr. 8.843.300
- Reduktion af forpligtelser med kr. 0.
- Reduktion af egenkapital med kr. 8.843.000
- Ændring af resultat på kr. 0.

Ændringen har ikke nogen indvirkning på opgørelsen af andelsværdien efter andelsboligloven.

Sammenligningstallene er tilpasset og ændringen er indregnet på egenkapitalen primo.

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det løbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem de realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld) og negative renter af bankindestående.

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 foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikation på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, betalte afdrag på gæld samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

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

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de fremtidige forventede pengestrømme over rentswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 2. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af Note 7 - Nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2021 - 31/12 2021

	Realiseret 1/1 2021 - 31/12 2021	Budget 1/1 2021 - 31/12 2021	Realiseret 1/1 2020 - 31/12 2020
Boligafgifter	1.196.223	1.286.232	1.286.232
Overdragelsesgebyrer	0	0	6.200
Andre indtægter	500	0	1.600
Indtægter i alt	1.196.723	1.286.232	1.294.032
Ejendomsskat	-83.393	-83.393	-78.377
Rottebekæmpelse	-2.309	-2.309	-2.324
Renovation	-45.360	-47.000	-46.232
Forsikringer	-24.852	-24.000	-24.664
Vandaflledning	-687	-1.000	-688
Elforbrug (fællesarealer)	-3.400	-4.000	-3.303
Antenne	-938	0	0
Snerydning og saltning	-1.556	-3.000	0
Hjertestarter	0	0	-13.260
Småanskaffelser	-822	-2.000	-348
Ejendomsomkostninger	-163.317	-166.702	-169.196
Vedligeholdelse, fællesarealer	-14.280	-25.000	-13.823
Heraf dækket af hensættelser	0	0	0
Vedligeholdelse, løbende	-11.264	-45.000	-18.402
Vedligeholdelse, genopret. og renovering	-40.339	0	0
Heraf dækket af hensættelser	51.603	0	18.402
Vedligeholdelsesomkostninger	-14.280	-70.000	-13.823
ABF kontingent	-4.230	-4.300	-4.110
Forsikringer, ej ejendom	-3.905	-4.500	-3.107
Kontorartikler, porto og gebyr	-3.786	-4.000	-2.891
Hjemmeside	0	-2.300	-2.268
Telefon- og kørselsgodtgørelse	-482	-1.000	-634
Bestyrelsesgodtgørelse	-2.400	-2.400	-2.400
Revision og regnskabsassistance	-21.961	-18.000	-19.992
Advokat/juridisk assistance	-25.000	0	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-690	-4.000	-3.875
Generalforsamling, møder	-4.615	-6.000	-5.830
Gaver og blomster	-900	-1.500	-1.710
Nyanskaffelser	0	-1.000	-3.470
Administrationsomkostninger	-67.969	-49.000	-50.287
Omkostninger i alt	-245.566	-285.702	-233.306
Resultat før finansielle poster	951.157	1.000.530	1.060.726

A/S Revision Hatting

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 2021 - 31/12 2021

	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 2021 -	1/1 2021 -	1/1 2020 -
	31/12 2021	31/12 2021	31/12 2020
Renteudgifter bank	-4.436	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	-290.352	-199.610	-192.666
Rentesikring	-141.802	-278.912	-285.574
Kurstab ved indfrielse af renteswap	-1.251.895	0	0
Kurstab og låneomkostninger	-259.838	0	0
Finansielle poster, netto	-1.948.323	-478.522	-478.240
ÅRETS RESULTAT	-997.166	522.008	582.486
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Hensættelse til vedligeholdelse	94.000	94.000	94.000
Betalte prioritetsafdrag	264.068	380.956	377.834
Restandel overført til egenkapital	-1.355.234	47.052	110.652
DISPONERET I ALT	-997.166	522.008	582.486

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2021

AKTIVER

Note	31/12 2021	31/12 2020
Materielle anlægsaktiver		
1 Ejendommen matr.nr. 1hb Skanderborg Jorder, Mallinggård, beliggende Rosenkjærvej 31-69 (ulige numre), 8660 Skanderborg		
Anskaffelsessum	31.156.700	31.156.700
Forbedringer	23.750	23.750
Ejendommen i alt	31.180.450	31.180.450
Materielle anlægsaktiver i alt	31.180.450	31.180.450
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Forudbetalt forsikring	23.628	23.291
Forudbetalt kontingent	3.240	3.150
Tilgodehavende bolig nr. 57	26.553	0
Tilgodehavender i alt	53.421	26.441
Likvide beholdninger		
Nykredit kto. 8117 1355125	1.758.992	0
Nykredit kto. 8117 1355133	474.188	0
Nordea kto. 6877 567 859, drift	0	97.099
Nordea kto. 6447 965 044	0	989.085
Nordea kto. 0722 951 441, vedligehold	0	92.352
Nordea kto. 6895 344 034	0	3.600
Kassebeholdning	351	351
Likvide beholdninger i alt	2.233.531	1.182.487
Omsætningsaktiver i alt	2.286.952	1.208.928
AKTIVER I ALT	33.467.402	32.389.378

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2021

PASSIVER

Note	31/12 2021	31/12 2020
Egenkapital		
Andelsindskud	6.524.119	6.524.119
Overført resultat mv.		
Betalte afdrag	5.360.000	5.095.933
4 Basisværdi renteswap	0	-1.432.219
Overført resultat, primo	345.338	234.686
Overført restandel af årets resultat	-1.355.234	110.652
Overført resultat mv. i alt	4.350.104	4.009.052
2 Egenkapital til beregning af andelsværdi	10.874.223	10.533.171
Andre reserver		
Hensat til vedligeholdelse, primo	474.294	398.696
Anvendt i årets løb, fællesarealer	0	0
Anvendt i årets løb, boliger	-51.603	-18.402
Årets hensættelser til vedligeholdelse	94.000	94.000
Andre reserver i alt	516.691	474.294
Egenkapital i alt	11.390.914	11.007.465
Gæld		
3 Langfristede gældforpligtelser		
Nordea Kredit A/S, nom. 6.021.000, Flexlån	0	3.252.668
Nordea Kredit A/S, nom. 12.113.000, Cibor 6 st.	0	12.113.000
Nordea Kredit A/S, nom. 4.797.000, Kontantlån	0	4.568.026
4 Basisværdi renteswap	0	1.432.219
Nykredit, nom. 16.782.000 obl. 1,5% st.	15.763.184	0
Nykredit, nom. 5.015.200 Kontant 1,5 %	5.194.309	0
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	-111.153	-380.956
Langfristede gældforpligtelser i alt	20.846.340	20.984.957

A/S Revision Hatting

BALANCE PR. 31/12 2021

PASSIVER

Note	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Nykredit kto. 8117 1355168	20	0
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	1.102.975	0
Afsat revision og regnskabsassistance	16.000	16.000
Kortfristet del af prioritetsgæld (under 1 år)	<u>111.153</u>	<u>380.956</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.230.148</u>	<u>396.956</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>22.076.488</u>	<u>21.381.913</u>
PASSIVER I ALT	<u>33.467.402</u>	<u>32.389.378</u>

- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 I øvrigt
- 7 Nøgleoplysninger

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 1 - Ejendom

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum med tillæg af senere forbedringer.

Seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 kr. 40.000.000.

Note 2 - Beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før andre reserver	10.874.223
Tilbageførsel af amortiseret kurstab og låneomkostninger	<u>-1.018.816</u>
	<u>9.855.407</u>

Værdi af andelsbevis (273.603)	413.308
Værdi af andelsbevis (306.352)	462.779
Værdi af andelsbevis (337.054)	509.158
Værdi af andelsbevis (367.756)	555.536

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 2 - Beregning af andelsværdi (fortsat)

c) Værdien af andelsbeviserne efter offentlig ejendomsvurdering

Andelsværdien er opgjort på baggrund af en fastholdt offentlig ejendomsvurdering, foretaget inden den 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelsværdien i en ubegænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelsbeviserne besluttet på en generalforsamling.

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

Foreningens egenkapital før andre reserver	10.874.223
Ejendom reguleret til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	8.819.550
Forbedringer	23.750
Prioritetsgæld reguleret til kursværdi	-17.423
Reguleret egenkapital til beregning af andelsværdi	<u>19.700.100</u>
Værdi af andelsbevis (273.603)	826.166
Værdi af andelsbevis (306.352)	925.054
Værdi af andelsbevis (337.054)	1.017.762
Værdi af andelsbevis (367.756)	1.110.469
Værdistigningen af andelsbeviserne fra sidste regnskabsår udgør:	<u>3,66%</u>
Andelskrone efter anskaffelsesprisen	1,6668
Andelskrone efter fastholdt offentlig ejendomsvurdering	3,0196

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 , litra c (offentlig ejendomsvurdering).

Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

Foreningen har følgende lån:

Lån ved Nykredit, obligationslån. Hovedstol kr. 16.782.000. Pålydende rente 1,5%, konvertibelt. Restløbetid 29 3/4 år. Lånet er afdragsfrit. Lånets hovedstol skal tilbagebetales ved lånets udløb.

Lån ved Nykredit, kontantlån. Hovedstol kr. 5.260.000. Pålydende rente 1,5%, konvertibelt. Effektiv rentesats 1,6644%. Restløbetid 29 3/4 år. Næste års afdrag udgør kr. 137.488.

Kursværdi af gælden pr. 31/12 2021 udgør kr. 20.974.916.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 4 - Basisværdi renteswap

For at imødekomme renterisici indgik andelsboligforeningen en renteswap/CAP-aftale med Nordea den 03/09 2013.

Aftalen er førtidigt indfriet den 21/06 2021. Basisværdien af renteswap/CAP aftalen pr. 31/12 2021 er således kr. 0.

Note 5 - Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit kr. 22.042.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 31.180.450.

Note 6 - I øvrigt

Foreningen har gennem ABF tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring og en 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 1.000.000 i alt eksklusiv omkostninger. Der er ingen selvrisiko.

Besvigelsesforsikringen har en forsikringssum på 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.

A/S Revision Hatting

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note 7 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
		2019	2019	2020	2020	2021	2021
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

F1a		Ja	Nej
	Er vurdering fastholdt pr. 1 juli 2020	X	

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.023.750	19.391
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	516.691	250

		%
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	580
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019	2020	2021
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	78	282	-483

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	9.545
K2	Gæld + omsætningsaktiver	9.596
K3	Teknisk andelsværdi	19.141

		2019	2020	2021
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	32	9	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	20
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m ²)	32	9	25

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29

		2019	2020	2021
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	175	183	128