

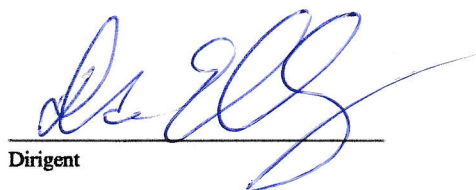
Andelsboligforeningen Syrenlunden

Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. juni 2021.


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

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

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

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.

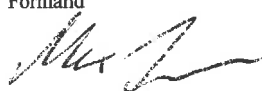
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 23. juni 2021

Bestyrelse

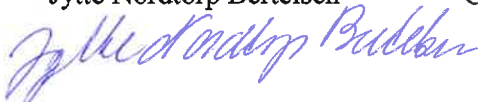


Ole Wessel
Formand



Max Jensen

Jytte Nordtorp Bertelsen



Thomas Abraham
Kasserer



Christoffer Jepsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

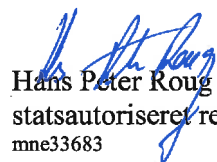
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aabyhøj, den 23. juni 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 49 21 45



Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Syrenlunden
Skovlundgårdsvej 110
8260 Viby J

CVR-nr.: 29 45 92 23
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.064.000
Andelshavere: 32

Bestyrelse

Ole Wessel, Formand
Jytte Nordtorp Bertelsen
Christoffer Jepsen
Max Jensen
Thomas Abraham, Kasserer

Revisor

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Interne revisorer

Mette Stisen

Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank, Søndergade 15, 8000 Aarhus C
Nykredit Bank A/S, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. juni 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syrenlunden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anpartsoverdragelsesgebyr m.v. indtægtsføres i takt med kasserens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Lejeindtægter	1.357.392	1.357.392	1.357.394
1 Øvrige indtægter	4.000	9.500	8.400
Indtægter i alt	1.361.392	1.366.892	1.365.794
2 Ejendomsskat og forsikringer	-382.833	-375.500	-374.506
3 Forbrugsafgifter	-48.034	-47.000	-45.554
4 Renholdelse	-2.838	-11.000	-10.854
5 Vedligeholdelse, løbende	-2.825.376	-3.060.000	-95.999
6 Administrationsomkostninger	-24.317	-29.500	-25.705
7 Øvrige foreningsomkostninger	-48.851	-51.600	-49.715
Omkostninger i alt	-3.332.249	-3.574.600	-602.333
Resultat før finansielle poster	-1.970.857	-2.207.708	763.461
8 Finansielle indtægter	1.866	500	15.765
9 Finansielle omkostninger	-173.503	-182.655	-385.825
Finansielle poster netto	-171.637	-182.155	-370.060
Årets resultat	-2.142.494	-2.389.863	393.401
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	428.519	436.800	456.333
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-2.825.376	-3.060.000	-95.998
Overført til "Andre reserver"	-2.396.857	-2.623.200	360.335
Betalte prioritetsafdrag	223.765	223.765	222.621
Overført restandel af årets resultat	30.598	9.572	-189.555
Overført til "Overført resultat"	254.363	233.337	33.066
I alt	-2.142.494	-2.389.863	393.401

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	24.933.203	24.933.203
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.933.203	24.933.203
	Anlægsaktiver i alt	24.933.203	24.933.203
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	22.695	20.686
	Tilgodehavender i alt	22.695	20.686
12	Likvide beholdninger	1.916.673	3.318.252
	Omsætningsaktiver i alt	1.939.368	3.338.938
	Aktiver i alt	26.872.571	28.272.141

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
Egenkapital			
13	Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
14	Overført resultat	13.142.434	12.888.071
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.206.434	16.952.071
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	507.759	2.904.616
	Andre reserver	507.759	2.904.616
	Egenkapital i alt	17.714.193	19.856.687
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	7.846.905	8.076.399
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.846.905	8.076.399
	Kortfristet del af langfristet gæld	227.329	221.600
	Mellemregning med andelshavere	997.903	5.000
	Varmeregnskab	72.241	97.455
17	Anden gæld	14.000	15.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.311.473	339.055
	Gældsforpligtelser i alt	9.158.378	8.415.454
	Passiver i alt	26.872.571	28.272.141
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19	Eventualforpligtelser		
20	Nøgleoplysninger		
21	Beregning af andelsværdi		
22	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	4.000	8.000	8.000
Framelding sommervedligeholdelse	0	1.500	400
	4.000	9.500	8.400
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	335.524	335.500	335.500
Forsikringer	47.309	40.000	39.006
	382.833	375.500	374.506
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	44.300	42.000	41.420
Elforbrug fællesarealer	3.734	5.000	4.134
	48.034	47.000	45.554
4. Renholdelse			
Snerydning	2.838	11.000	10.854
	2.838	11.000	10.854
5. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	314	0	0
Vinduesudskiftning 2020	2.749.360	3.000.000	62.500
Småanskaffelser	600	0	2.499
Diverse	972	60.000	125
Vedligeholdelse løbende	73.941	0	28.685
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	0	0	1.365
Leje af driftsmateriel	189	0	445
Ny beplantning og vedligehold af anlæg	0	0	380
	2.825.376	3.060.000	95.999

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.000	14.000	13.750
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.250	0	0
Gebyrer m.v.	5.675	9.000	7.675
Kontorartikler	2.604	3.000	1.686
Repræsentation	3.288	3.500	2.594
	24.317	29.500	25.705
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.600	7.500	7.600
ABF kontingent	6.920	6.500	6.728
Kontingenter	25.600	25.600	25.600
Generalforsamling	5.011	4.000	3.556
Aktiviteter for andelshavere	3.720	8.000	6.231
	48.851	51.600	49.715
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	1.866	500	15.765
	1.866	500	15.765
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	170.333	182.655	240.790
Renter, pengeinstitutter	3.170	0	606
Låneomkostninger	0	0	34.888
Kurstab ved omlægning af lån	0	0	109.541
	173.503	182.655	385.825

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	24.933.203	24.933.203
Anskaffelsessum 31. december	24.933.203	24.933.203
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.933.203	24.933.203
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	35.000.000	35.000.000
11. Andre tilgodehavender		
Vurderingshonorar, Arkitekt Ole Dreyer	4.500	0
Kabel TV	18.195	20.686
	22.695	20.686
12. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, Konto nr. 5314 0241876	1.170.659	1.054.685
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto	746.014	748.919
Nordea Bank, konto nr. 0714 566 423, aftalekonto	0	750.000
Suðuroyar Sparikasssi, konto nr. 0009 994 794, aftalekonto	0	764.648
	1.916.673	3.318.252
13. Andelsindskud		
4 stk. á kr. 84.000	336.000	336.000
16 stk. á kr. 122.000	1.952.000	1.952.000
12 stk. á kr. 148.000	1.776.000	1.776.000
	4.064.000	4.064.000

Noter

		31/12 2020	31/12 2019
14. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		12.888.071	12.855.005
Årets overførte overskud eller underskud		30.598	-189.555
Betalte prioritetsafdrag		223.765	222.621
		13.142.434	12.888.071
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar		2.904.616	2.544.281
Ifølge resultatdisponering		428.519	456.333
Årets anvendelse		-2.825.376	-95.998
		507.759	2.904.616
16. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Nykredit 1,5% Kontantlån	8.423.253	8.074.234	8.297.999
	8.423.253	8.074.234	8.297.999
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	237.536	-227.329	-221.600
	8.185.717	7.846.905	8.076.399
17. Anden gæld			
Anslået revisor honorar		14.000	15.000
		14.000	15.000
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.074 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 24.933 t.kr.			

Noter

19. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Syrenlunden 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.912	2.912	32	2.912
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	2.912	2.912	32	2.912

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☐	☒	
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒	
			Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000	12.019		
			Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	507.759	174		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1			
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒	☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☐	☒	
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	113.116	* 12 /	2.912	466
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.912	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.912	0

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	189	135	-736

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	9.246		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.479		
K3	Teknisk andelsværdi	11.725		

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	33	970
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	13	33	970

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)	63		

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	76	76	77

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.019	12.019
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.479	2.479
Foreslået andelsværdi	9.246	9.246
Reserver uden for andelsværdi	174	174
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		466
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		76
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		6
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		0

Noter

21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.206.434
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	35.000.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	<u>27.273.231</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.074.234
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.423.252
	<u>26.924.213</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.064.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>6,6251</u>
-------------------------	----------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. juni 2020)	<u>6,63</u>
---	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	84.000	336.000	556.504	2.226.018
16	122.000	1.952.000	808.256	12.932.102
12	148.000	1.776.000	980.508	11.766.093
32	354.000	4.064.000	2.345.268	26.924.213

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 6,63 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 350.000 kr., 1.050.000 kr. og 1.750.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Noter

21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 35.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.750.000	25.174.213	6,19	-6,64%
-3%	-1.050.000	25.874.213	6,37	-3,92%
-1%	-350.000	26.574.213	6,54	-1,36%
0%	0	26.924.213	6,63	0,00%
1%	350.000	27.274.213	6,71	1,21%
3%	1.050.000	27.974.213	6,88	3,77%
5%	1.750.000	28.674.213	7,06	6,49%

22. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har pr. 31/12 2020 modtaget kr. 8.406.719 som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.