



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Syrenlunden

Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 16. februar 2022

Bestyrelse



Ole Wessel
Formand



Jytte Nordtorp Bertelsen

Christoffer Jepsen



Max Jensen



Thomas Abraham
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2022.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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

Andelsboligforeningen Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. 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 regnskabsbrugere 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 den 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aabyhøj, den 16. februar 2022

RSM Danmark

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	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Intern revisor	Kirsten Neve
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank, Søndergade 15, 8000 Aarhus C Nykredit Bank A/S, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2022

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. 1392 af 14. juni 2021 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 reserverede 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 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Lejeindtægter	1.357.392	1.357.392	1.357.392
1 Øvrige indtægter	12.000	9.500	4.000
Indtægter i alt	1.369.392	1.366.892	1.361.392
2 Ejendomsskat og forsikringer	-371.844	-375.547	-382.833
3 Forbrugsafgifter	-49.939	-47.000	-48.034
4 Renholdelse	1.571	-11.000	-2.838
5 Vedligeholdelse, løbende	-282.635	-150.000	-2.825.376
6 Administrationsomkostninger	-25.501	-29.500	-24.317
7 Øvrige foreningsomkostninger	-50.539	-51.600	-48.851
Omkostninger i alt	-778.887	-664.647	-3.332.249
Resultat før finansielle poster	590.505	702.245	-1.970.857
8 Finansielle indtægter	0	500	1.866
9 Finansielle omkostninger	-170.788	-177.649	-173.503
Finansielle poster netto	-170.788	-177.149	-171.637
Årets resultat	419.717	525.096	-2.142.494
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	652.288	652.288	428.519
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-282.635	-150.000	-2.825.376
Overført til "Andre reserver"	369.653	502.288	-2.396.857
Betalte prioritetsafdrag	227.330	227.330	223.765
Overført restandel af årets resultat	-177.266	-204.522	30.598
Overført til "Overført resultat"	50.064	22.808	254.363
I alt	419.717	525.096	-2.142.494

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2021	2020
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			
10	Andre tilgodehavender	25.982	22.695
	Tilgodehavender i alt	25.982	22.695
11	Likvide beholdninger	1.123.711	1.916.673
	Omsætningsaktiver i alt	1.149.693	1.939.368
	Aktiver i alt	26.082.896	26.872.571

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
12 Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
13 Overført resultat	13.192.497	13.142.434
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.256.497	17.206.434
14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	877.412	507.759
Andre reserver	877.412	507.759
Egenkapital i alt	18.133.909	17.714.193
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	7.615.953	7.846.905
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.615.953	7.846.905
Kortfristet del af langfristet gæld	230.951	227.329
Mellemregning med andelshavere	10.000	997.903
Varmeregnskab	78.083	72.241
16 Anden gæld	14.000	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	333.034	1.311.473
Gældsforpligtelser i alt	7.948.987	9.158.378
Passiver i alt	26.082.896	26.872.571
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Eventualforpligtelser		
19 Nøgleoplysninger		
20 Beregning af andelsværdi		
21 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	12.000	8.000	4.000
Framelding sommervedligeholdelse	0	1.500	0
	12.000	9.500	4.000
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	335.547	335.547	335.524
Forsikringer	36.297	40.000	47.309
	371.844	375.547	382.833
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	46.540	42.000	44.300
Elforbrug fællesarealer	3.399	5.000	3.734
	49.939	47.000	48.034
4. Renholdelse			
Snerydning	-1.571	11.000	2.838
	-1.571	11.000	2.838
5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	21.338	0	0
Elektriker	0	0	314
Vinduesudskiftning 2020	0	0	2.749.360
Småanskaffelser	1.790	0	600
Diverse	296	0	972
Vedligeholdelse løbende	172.709	150.000	73.941
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	3.573	0	0
Leje af driftsmateriel	150	0	189
Ny beplantning og vedligehold af anlæg	82.779	0	0
	282.635	150.000	2.825.376

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.000	14.000	14.000
Revisorhonorar, rest sidste år	125	0	-1.250
Gebyrer m.v.	6.267	9.000	5.675
Kontorartikler	1.925	3.000	2.604
Repræsentation	3.184	3.500	3.288
	25.501	29.500	24.317
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.600	7.500	7.600
ABF kontingent	7.112	6.500	6.920
Kontingenter	25.600	25.600	25.600
Generalforsamling	4.939	4.000	5.011
Aktiviteter for andelshavere	5.288	8.000	3.720
	50.539	51.600	48.851
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	0	500	1.866
	0	500	1.866
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	165.665	177.649	170.333
Renter, pengeinstitutter	5.123	0	3.170
	170.788	177.649	173.503
10. Andre tilgodehavender			
Vurderingshonorar, Arkitekt Ole Dreyer		7.295	4.500
Kabel TV		18.687	18.195
		25.982	22.695

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
11. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, Konto nr. 5314 0241876	382.243	1.170.659
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto	741.468	746.014
	1.123.711	1.916.673
12. Andelsindskud		
A: 4 stk. á kr. 84.000	336.000	336.000
B: 16 stk. á kr. 122.000	1.952.000	1.952.000
C: 12 stk. á kr. 148.000	1.776.000	1.776.000
	4.064.000	4.064.000
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	13.142.434	12.888.071
Årets overførte overskud eller underskud	-177.267	30.598
Betalte prioritetsafdrag	227.330	223.765
	13.192.497	13.142.434
14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	507.759	2.904.616
Ifølge resultatdisponering	652.288	428.519
Årets anvendelse	-282.635	-2.825.376
	877.412	507.759
15. Gæld til realkreditinstitutter		
	<u>Kursværdi</u>	
Nykredit 1,5% Kontantlån	7.883.840	7.846.904
	7.883.840	7.846.904
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	232.573	-230.951
	7.651.267	7.615.953
		7.846.905

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
16. Anden gæld		
Anslået revisor honorar	14.000	14.000
	14.000	14.000

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.847 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 24.933 t.kr.

18. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

19. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000	12.019

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	877.412	301

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

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:

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

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	113.116	* 12 /	2.912
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.912
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.912

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	135	-736	144

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	9.370
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.335
K3	Teknisk andelsværdi	11.705

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

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	970	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	970	97

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	76	77	78

Noter

20. 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	17.256.497
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	35.000.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	<u>27.323.294</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.846.904
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.883.840
	<u>27.286.358</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>6,7142</u>
-------------------------	----------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. juni 2021)	<u>6,63</u>
---	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	Bolig	84.000	336.000	563.990	2.255.959
16	Bolig	122.000	1.952.000	819.128	13.106.046
12	Bolig	148.000	1.776.000	993.696	11.924.353
32		<u>354.000</u>	<u>4.064.000</u>	<u>2.376.814</u>	<u>27.286.358</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

20. Beregning af andelsværdi (fortsat)
Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 6,71 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. 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	25.536.358	6,28	-6,41%
-3%	-1.050.000	26.236.358	6,46	-3,73%
-1%	-350.000	26.936.358	6,63	-1,19%
0%	0	27.286.358	6,71	0,00%
1%	350.000	27.636.358	6,80	1,34%
3%	1.050.000	28.336.358	6,97	3,87%
5%	1.750.000	29.036.358	7,14	6,41%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 877.412 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 877.412 kr.

21. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har pr. 31/12 2021 modtaget kr. 8.406.719 som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.