

Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Enghaven 2-28, 7100 Vejle

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2021

CVR-nr. 29 09 58 17

Indholdsfortegnelse

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Sønderbyparken.

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.

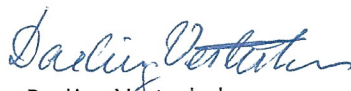
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. marts 2022

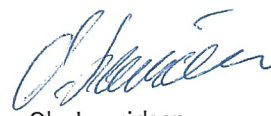
Bestyrelse



Thorkild Bech
Formand



Darling Vøsterholm
Kasserer



Ole Lauridsen
Sekretær

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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 revisoreres 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 Sønderbyparken 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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Tørring, den 2. marts 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Lene Minor Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Sønderbyparken
Enghaven 2-28
7100 Vejle

Hjemmeside: www.sønderbyparkengrejs.dk

CVR-nr.: 29 09 58 17

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.982.000

Andelshavere: 14

Ejendommen

Matrikelnr: 0009at

Bestyrelse

Thorkild Bech, Formand
Darling Vesterholm, Kasserer
Ole Lauridsen, Sekretær

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sønderbyparken 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.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 indeksslån m.v.).

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.

Hvis der er indikationer på at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af den 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 andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver herunder installationer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	4 år
Vand- og varmeinstallationer	15 år

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 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 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	966.099	966.079	966.086
2 Øvrige indtægter	0	0	2.895
Indtægter i alt	966.099	966.079	968.981
3 Ejendomsskat og forsikringer	-30.886	-28.000	-29.426
4 Forbrugsafgifter	-57.525	-58.000	-59.198
5 Renholdelse	-11.236	0	-3.669
6 Vedligeholdelse, løbende	-79.602	-35.000	-29.179
7 Administrationsomkostninger	-23.954	-25.000	-22.385
Afskrivninger	-34.517	-20.000	-34.517
Omkostninger i alt	-237.720	-166.000	-178.374
Resultat før finansielle poster	728.379	800.079	790.607
8 Finansielle omkostninger	-685.329	-700.000	-685.804
Finansielle poster netto	-685.329	-700.000	-685.804
Årets resultat	43.050	100.079	104.803
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	40.000	100.000	100.000
Overført til "Andre reserver"	40.000	100.000	100.000
Overført restandel af årets resultat	3.050	79	4.803
Overført til "Overført resultat"	3.050	79	4.803
I alt	43.050	100.079	104.803

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
9	Ejendom	15.717.135	15.737.832
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.638	41.458
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.744.773</u>	<u>15.779.290</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.744.773</u>	<u>15.779.290</u>
	Omsætningsaktiver		
	Periodeafgrænsningsposter	15.988	15.846
	Tilgodehavender i alt	<u>15.988</u>	<u>15.846</u>
10	Likvide beholdninger	<u>605.773</u>	<u>545.133</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>621.761</u>	<u>560.979</u>
	Aktiver i alt	<u>16.366.534</u>	<u>16.340.269</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
	Andelsindskud	2.982.000	2.982.000
11	Overført resultat	-6.819.289	-8.811.243
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-3.837.289</u>	<u>-5.829.243</u>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	347.000	307.000
	Andre reserver	<u>347.000</u>	<u>307.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>-3.490.289</u>	<u>-5.522.243</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>19.843.822</u>	<u>21.832.726</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.843.822</u>	<u>21.832.726</u>
	Forudbetalt leje	0	17.286
	Anden gæld	<u>13.001</u>	<u>12.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.001</u>	<u>29.786</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.856.823</u>	<u>21.862.512</u>
	Passiver i alt	<u>16.366.534</u>	<u>16.340.269</u>
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Nøgleoplysninger		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Boligafgift			
Boligafgift	966.099	966.079	966.086
	966.099	966.079	966.086
2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyrer	0	0	900
Salg af plæneklipper+fejmaskine	0	0	1.995
	0	0	2.895
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	11.813	10.000	11.103
Forsikringer	19.073	18.000	18.323
	30.886	28.000	29.426
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	53.199	50.000	51.922
Elforbrug fællesarealer	4.326	8.000	7.276
	57.525	58.000	59.198
5. Renholdelse			
Fællesareal	0	0	3.669
Snerydning	11.236	0	0
	11.236	0	3.669

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
6. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af plæneklipper	6.246	0	0
Småanskaffelser	6.699	0	5.011
Kloakarbejde	2.075	0	1.025
Vedligeholdelse	<u>64.582</u>	<u>35.000</u>	<u>23.143</u>
	<u>79.602</u>	<u>35.000</u>	<u>29.179</u>
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.000	13.000	12.500
Gebyrer m.v.	1.623	0	1.643
Kontingenter	3.861	6.000	6.107
Bestyrelsesforsikring	1.271	2.000	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.147	2.000	1.181
Diverse	1.233	2.000	22
Blomster	300	0	756
EDB support	1.278	0	0
Kørselsgodtgørelse	<u>241</u>	<u>0</u>	<u>176</u>
	<u>23.954</u>	<u>25.000</u>	<u>22.385</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	76.358	70.000	74.958
Betaling vedrørende renteswap	606.145	630.000	609.832
Renter, pengeinstitutter	<u>2.826</u>	<u>0</u>	<u>1.014</u>
	<u>685.329</u>	<u>700.000</u>	<u>685.804</u>

Noter

9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	15.884.809	55.278
Kostpris 31. december 2021	<u>15.884.809</u>	<u>55.278</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	146.977	13.820
Årets af- og nedskrivninger	<u>20.697</u>	<u>13.820</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>167.674</u>	<u>27.640</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>15.717.135</u>	<u>27.638</u>

10. Likvide beholdninger

Kasse	270	270
Bankkonto	<u>605.503</u>	<u>544.863</u>
	<u>605.773</u>	<u>545.133</u>

11. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	-8.811.243	-8.166.946
Årets overførte overskud eller underskud	3.050	4.803
Ændring i dagsværdi rentesikring	<u>1.988.904</u>	<u>-649.100</u>
	<u>-6.819.289</u>	<u>-8.811.243</u>

12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret 1. januar	307.000	207.000
Ifølge resultatdisponering	<u>40.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>347.000</u>	<u>307.000</u>

Noter

		31/12 2021	31/12 2020
13. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter			
	Kursværdi		
Nykredit 9.480.000	9.512.232	9.480.000	9.480.000
Nykredit 1.920.000	1.928.640	1.920.000	1.920.000
Renteswap	0	8.443.822	10.432.726
	<u>11.440.872</u>	<u>19.843.822</u>	<u>21.832.726</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>11.400.000</u>	<u>11.400.000</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 15.717 t.kr.

15. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.420	1.420	14	1.420
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	<u>1.420</u>	<u>1.420</u>	<u>14</u>	<u>1.420</u>

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2000
D2	Ejendommens opførelsesår				2001
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	I henhold til foreningens vedtægter § 5, hæfter andelshaver efter følgende bestemmelser: "(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel af formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen."				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Feltnr.	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	15.717.135	11.068		
Feltnr.	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	347.000	244		

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	80.508	* 12 /	1.420
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.420
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.420

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	30	74	30

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:

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

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	3.244
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.546
K3	Teknisk andelsværdi	16.790

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

15. 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	69	21	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	69	21	56

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)	-26

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		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)	0	0	0

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-3.837.289
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteswaps, dagsværdi	8.443.822
	<u>4.606.533</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>2.982.000</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,5448</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. maj 2021)	<u>1,54</u>
--	-------------

Noter

16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.)
3	178.500	535.500	275.743	827.230
3	199.500	598.500	308.184	924.550
8	231.000	1.848.000	356.844	2.854.753
14	609.000	2.982.000	940.771	4.606.533

17. Oplysninger om støtte fra staten

Ydelsesstøtte til lån i Nykredit, der er tilknttet ejendommen med matrikelnummer 0009 at, ejerlav Grejs By, Grejs. Registreret ejendomsnummer hos Nykredit 0343274 pr. 31.12.2013 er opgjort til i alt 1.443.006,40 kr. Heraf udgør den kommunale andel 966.814,33 kr. Beløbet er opgjort på baggrund af oplysninger fra Nykredit.