



Andelsboligforeningen Æblehaven

Trankær Vænge 64 - 102, 8310 Tranbjerg

Årsrapport 2021

(29. regnskabsår)

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Årsberetning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter til årsregnskabet	12-17
Boligafgift	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Æblehaven

Stiftelses- og opførelsesår 1992.

Beliggende:

Trankær Vænge 64 - 102

8310 Tranbjerg

matr. nr 3 æ, Østerby by, Tranbjerg

Bestyrelse

Jonna Møllebro, formand

Poul Pedersen

Bodil Charlsen

Hanne Simon

Lissi Snog Eskerod

Revision

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 19/4 2022.

Dirigent:





ÅRSBERETNING

Ledelsen har dags dato behandlet og aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Æblehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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. januar - 31. december 2021.

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

Årets restandel af resultatet foreslås overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning fordeler sig således:

Disponibel likviditet	530.389
Hensat til senere vedligeholdelse	149.110
Skyldige beløb	20.375
	<hr/>
	699.874
	<hr/>

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 8. februar 2022

I bestyrelsen:

Jonna Møllebro

Jonna Møllebro

formand

Lissi Snog Eskerod

Lissi Snog Eskerod

Hanne Simon

Hanne Simon

Bodil Charlsen

Bodil Charlsen

Poul P. Pedersen

Poul Pedersen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Æblehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 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

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. Fejlinformation 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 brugerne 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabet 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.

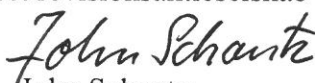
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der givet et retvisende billede heraf.

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.

Solbjerg, den 8. februar 2022

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab


John Schantz
registreret revisor

mne1236



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring af regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret vedrørende ejendommen. Ejendommen har tidligere været målt til dagsværdi, men indregnes nu til kostpris. Ændringen har ikke medført resultatpåvirkning. Ejendommen er faldet med tkr. 14.486, og egenkapitalen er faldet med tkr. 14.486.

Desuden er den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

Resultatopgørelsen

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 145.000.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renter, indeksregulering på prioritetsgæld og låneomkostninger og kurstab ved omprioritering.

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. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto-salgsspris 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansiel-le sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

”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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensættelser

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Afdrag på prioritetsgælden er tillagt egenkapitalen.

Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 6 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 for Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7.



note

RESULTATOPGØRELSE

	2021	Budget 2021	2020	Budget 2022
		Ikke revideret		Ikke revideret
Indtægter:				
Boligafgift incl. fællesudgifter, jf. side 16	822.780	822.780	803.936	822.780
Kabel TV	58.902	57.543	57.543	58.902
Grundejerforeningskontingent	28.500	28.500	28.500	30.761
Gebyrer andelsoverdragelse	2.000	0	2.000	0
1 Drift af fælleshus	34.129	15.000	-384	15.000
	946.311	923.823	891.595	927.443
Udgifter:				
Advokat vedrørende ejerpantebrev	0	0	3.300	0
Ejendomsskatter	133.559	127.000	125.542	135.000
Renovation	27.490	27.000	26.195	28.000
El	4.760	7.000	5.082	7.000
Gebyrer PBS m.v.	7.395	7.500	4.998	7.500
Forsikring	30.621	30.000	29.775	32.000
Kontingent ABF	4.019	4.000	3.904	4.000
Kontingent grundejerforening	28.500	28.500	28.500	30.761
Kontorhold	1.314	5.000	1.825	5.000
Kabel TV	59.651	57.543	59.567	58.902
Mødeudgifter, gaver mv	7.785	6.000	11.196	8.000
Hjemmeside	5.489	2.500	4.054	6.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.375	15.750	15.562	14.375
Revision regulering tidligere år	-1.250	0	0	0
Administration	11.375	11.375	11.250	11.375
Diverse rådgivning løbende	6.250	0	5.000	0
Revisor vedr. vedligeholdelsesplan	0	0	2.125	0
Vedligeholdelse af fællesarealer	17.155	35.000	14.188	35.000
Vedligeholdelsesplan	0	0	18.745	0
Låneomkostninger	0	0	12.577	0
	358.488	364.168	383.385	382.913
Resultat før finansielle poster	587.823	559.655	508.210	544.530
Renteudgifter bankindestående	4.475	6.000	6.142	5.000
2 Finansielle omkostninger	213.626	183.713	228.160	169.000
Finansielle poster, netto	218.101	189.713	234.302	174.000
Årets resultat	369.722	369.942	273.908	370.530
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag	175.400	174.757	158.516	180.943
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	145.000	145.000	120.000	145.000
Overført restandel af årets resultat	49.322	50.185	-4.608	44.587
Disponeret i alt	369.722	369.942	273.908	370.530

Der foreslås uændret boligafgift og fællesudgifter. Se side 16.

Dertil tillægges udgift vedrørende grundejerforeningskontingent og kabel TV. Udgift til grundejerforeningskontingent hæves til kr. 142,- fra 1/6 2022.



note

	BALANCE	
	31/12 2021	31/12 2020
	AKTIVER	
Ejendommen matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	14.014.340	14.014.340
(ejendomsværdi 2020 kr. 17.500.000)		
Opskrivning til valuarvurdering	0	14.485.660
Materielle anlægsaktiver	14.014.340	28.500.000
ANLÆGSAKTIVER	14.014.340	28.500.000
Forudbetalt kabeltv	16.672	13.059
Forudbetalt kontingent ABF	3.078	2.993
Igangværende bolighandler	4.375	0
Tilgodehavender	24.125	16.052
Danske Bank:		
Konto nr 3640-428384	664.615	738.191
Girokonto 749-3819	34.308	11.611
Kassebeholdning	951	951
Likvide beholdninger	699.874	750.753
OMSÆTNINGSAKTIVER	723.999	766.805
AKTIVER	14.738.339	29.266.805



note

	BALANCE	
	31/12 2021	31/12 2020
	PASSIVER	
3 Andelsindskud	2.737.719	2.737.719
3 Reserve for opskrivning af ejendom	0	14.485.660
3 Overført resultat mv.	-163.529	-193.448
	<u>2.574.190</u>	<u>17.029.931</u>
Hensættelse til senere vedligeholdelse:		
Saldo primo	277.208	598.677
Årets hensættelse	145.000	120.000
Anvendt i årets løb	-273.098	-441.469
HENSÆTTELSER	<u>149.110</u>	<u>277.208</u>
Egenkapital	<u>2.723.300</u>	<u>17.307.139</u>
5 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.114.000	0	5.602.943
5 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.113.000	6.113.000	6.113.000
5 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.017.000	5.700.721	0
5 Kursværdi pr. 31/12 2021 kr. 11.846.233		
Langfristede gældsforpligtelser	<u>11.813.721</u>	<u>11.715.943</u>
Kort del af lang gæld	180.943	228.160
Depositum fælleshus	6.000	0
6 Skyldige beløb	14.375	15.563
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>201.318</u>	<u>243.723</u>
GÆLD I ALT	<u>12.015.039</u>	<u>11.959.666</u>
PASSIVER	<u>14.738.339</u>	<u>29.266.805</u>
4 Andelskroneberegning		
7 Supplerende oplysninger		
8 Fastfrysning af valuarvurdering		



note

NOTER

1 Drift af fælleshus

Lejeindtægter		53.350
Vand	1.688	
Varme	9.224	
Småanskaffelser, rengøring mv	2.033	
Vedligeholdelse	4.911	
Annonce	1.365	19.221
I alt		34.129

2 Finansielle omkostninger

Låneomkostninger ved omprioritering		30.756
Renter og bidrag prioritetsgæld		182.870
I alt		213.626

3 Egenkapital før andre reserver

	2021	2020
Andelsindskud		
Andelshaverindskud, 19 andelshavere	2.737.719	2.737.719
	2.737.719	2.737.719
Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	14.485.660	14.485.660
Ændring af regnskabspraksis	-14.485.660	0
	0	14.485.660
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-193.448	-347.356
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	-194.803	0
Rest af årets resultat	224.722	153.908
	-163.529	-193.448
Egenkapital før andre reserver	2.574.190	17.029.931



note

NOTER

4 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 14. august 2019 af valuar Paul Mühl, valuarfir-maet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar-rapporten 28,5 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,62 pct. inkl. inflation.

Egenkapital jf. ovenstående	2.574.190
Opskrivning til fastfrosset valuarvurdering af 14. august 2019	14.485.660
Kursregulering prioritetsgæld	<u>148.430</u>
Andelsværdi ved anvendelse af valuarrapport af 14. august 2019	<u>17.208.280</u>

5 Prioritetsgæld

	Restgæld	Kursværdi
6. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.017.000, 30-årigt kontantlån, rente p.t. 0,7348% restløbetid 29,25 år, obligationsrestgæld kr. 6.081.731	5.881.664	5.470.517
5. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.113.000, 30-årigt flekslån, rente p.t. 0,9472%, næste rentetilpasning 1/4 2029, restløbetid 27,25 år, obligationsrestgæld kr. 6.091.255	<u>6.113.000</u>	<u>6.375.717</u>
I alt	<u>11.994.664</u>	<u>11.846.234</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

	2021	2020
Kort del af gæld (under 1 år)	180.943	228.160
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>11.813.721</u>	<u>11.715.943</u>
	<u>11.994.664</u>	<u>11.944.103</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>11.077.000</u>	<u>10.804.000</u>

6 Skyldige beløb

Administration og regnskabsmæssig assistance	<u>14.375</u>
I alt	<u>14.375</u>



note

NOTER

7 Supplerende oplysninger

a) Eventualforpligtelser

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 7d Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

b) Sikkerheder og garantier

I forbindelse med byggeriet blev der til sikkerhed for bankmellemværende tinglyst et ejerpantebrev på kr. 14.700.000 med pant i byggeriet. Realkredit Danmark har ejerpantebrev opr. Kr. 11.073.900 og opr. Kr. 400.000 med sikkerhed i ejendommen, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 14.014.340.

Herudover er garanti-, kautions- og eventualforpligtelser oplyst til kr. 0.

c) Værdien af andelsbeviset

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $17.208.280 : 2.737.719 = 6,29$. (2020 = 6,22)

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2021

Type A (118.657 x 6,29) (5 stk.)	<u>745.834</u>
Type A1 (124.787 x 6,29) (2 stk.)	<u>784.365</u>
Type B (155.419 x 6,29) (10 stk.)	<u>976.906</u>
Type B1 (170.335 x 6,29) (2 stk.)	<u>1.070.662</u>

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering af 14. august 2019.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, foretaget af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen var gyldig 1. juli 2020.

Værdiansættelsen er gældende indtil der foretages en ny valuarvurdering.

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter dog fratrukket slidtage jvf. § 14 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte forbedringsudgifter og opbevare dokumentation.



note

NOTER

7 Supplerende oplysninger

d) Skattepligtig indkomst for 2021

Foreningen er skattepligtig af lejeindtægten for fælleshuset som hidrører fra ikke medlemmer.

Lejeindtægten for 2021 udgør i alt kr. 53.350. Heraf hidrører kr. 4.500 fra medlemmer.

Herfra kan fratrækkes en forholdsmæssig andel af foreningens samlede udgifter, som kan henføres til fælleshuset samt skattemæssige afskrivning på inventar m.v.

Den forholdsmæssige andel af udgifterne beregnes ud fra forholdet mellem fælleshusets areal og bebyggelsens samlede areal.

Bebyggelsens samlede areal udgør 1.656 kvm. Heraf udgør fælleshusets areal 107 kvm.

Årets skattepligtige indkomst kan opgøres således:

Indtægter:

Lejeindtægt fælleshus fra "ikke medlemmer"	48.850
--	--------

Direkte udgifter:

Udgifter fælleshus - note 1	-19.221
-----------------------------	---------

Fællesudgifter:

Renteudgifter	182.870
---------------	---------

Ejendomsskat og renovation	133.559
----------------------------	---------

Forsikring	30.621
------------	--------

Kontingent ABF	4.019
----------------	-------

Kontorhold	1.314
------------	-------

Hjemmeside	5.489
------------	-------

Mødeudgifter, gaver mv	7.785
------------------------	-------

Revision og regnskabsmæssig assistance	25.750
--	--------

Vedligeholdelse af fællesarealer	17.155
----------------------------------	--------

Gadelys	4.760
---------	-------

<u>413.322</u>

Andel heraf - 107/1.656

-26.706

Skattepligtig indkomst 2021

2.923

Fremført tidsubegrænset underskud:

Fremført fra tidligere år

-412.712

Skattepligtig indkomst 2021

2.923

-409.789



note

NOTER

7 Supplerende oplysninger, fortsat

d) Yderligere oplysninger jfr. Bekendtgørelse nr. 1392 af 14/6 2021

Samlet boligareal 1454 m²

Fordelt på:

5 stk. á 62 m²

2 stk á 65 m²

10 stk. á 83 m²

2 stk á 92 m²

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud. Fællesomkostninger fordeles ligeligt pr. enhed.

Foreningens stiftelsesår 1992

Ejendommens opførelsesår 1992

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering. Valuarvurderingen er fastholdt pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m ²
Dette svarer til	<u>28.500.000</u>	<u>19.601</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>149.110</u>	<u>103</u>
I % af ejendomsværdi	<u>0,52%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte på kr. 3.470.595, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Boligafgiften har i 2021 været på	<u>585</u>
-----------------------------------	------------



note

NOTER

Der er ingen lejemaal i foreningen.

7 Supplerende oplysninger, fortsat

	2021	2020	2019
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>254</u>	<u>188</u>	<u>287</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			11.835
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.766</u>
Teknisk andelsværdi			<u>19.601</u>

	2021	2020	2019
			Gennemsnit, kr. / m ²
Løbende vedligeholdelse (drift)	10	10	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>188</u>	<u>304</u>	<u>10</u>
I alt	<u>198</u>	<u>314</u>	<u>10</u>

Friværdi			<u>14%</u>
----------	--	--	------------

	2021	2020	2019
			Gennemsnit, kr. / m ²
Årets afdrag	<u>121</u>	<u>109</u>	<u>86</u>

8 Fastfrysning af valuarvurdering

Reglerne for valuarvurderingens gyldighed er ændret fra 1. juli 2020, således at den i årsrapporten anvendte valuarvurdering kan fastholdes i en ubegrænset periode indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, iht. Lov om Andelsboligforeninger, § 5, stk. 3. Foreningen har pr. 1/7 2020 en gyldig valuarvurdering, hvorfor denne værdi kan fastfryses, såfremt generalforsamlingen beslutter at anvende de nye regler jf. Lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 3.



BOLIGAFGIFT

Med udgangspunkt i budgettet foreslår bestyrelsen at boligafgift, fællesudgifter m.v. opkræves med følgende beløb (uændret):

	Type A	Type A1	Type B	Type B1
Boligafgift	2.692	2.832	3.527	3.865
Fællesudgifter	339	339	339	339
Kontingent grundejerforening	142	142	142	142
	<u>3.173</u>	<u>3.313</u>	<u>4.008</u>	<u>4.346</u>
Eller en stigning pr. måned	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Hertil kommer opkrævning til kabel-TV.