



Andelsboligforeningen Lokesvej

Lokesvej 1-5, Røllikevej 7-19, 8653 Them

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. 03. 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

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

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.


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.


Them, den 16. februar 2022

Bestyrelse


Else Goldmann
formand


Inger Lise Nielsen
kasserer


Aage Sarto
sekretær


Jonna L. Rasmus
menigt medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lokesvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lokesvej 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 Lokesvej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. 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 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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 16. februar 2022

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Poul Holmboe Borghus
Statsautoriseret revisor
mne21387



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lokesvej
Lokesvej 1-5, Røllikevej 7-19
8653 Them

CVR-nr.: 30 62 18 67
Etableret: 1. juli 2001
Hjemsted: Sikeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.736.250
Andelshavere: 10

Ejendommen

Matrikelnr: 8 FB, THEM BY

Bestyrelse

Else Goldmann, formand
Inger Lise Nielsen, kasserer
Aage Sarto, sekretær
Jonna L. Ranum, menigt medlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nykredit Erhverv
Domkirkepladsen 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 8FB, Them By, beliggende Lokesvej 1-5 og Røllikevej 7-19, 8653 Them.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelsessum, der henvises til note 3.

Resultatdisponering *225.985,-*

Årets resultat udgør kr. ~~204.980~~, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side ~~9~~ *10*.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

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 samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 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 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2022 (ej revideret)	2020
Boligafgift	630.900	648.900	630.900
Øvrige indtægter	4.000	0	0
Indtægter i alt	634.900	648.900	630.900
Ejendomsskat og bygningsforsikring	-54.220	-69.700	-51.523
Forbrugsafgifter	-25.205	-35.250	-22.764
Vedligeholdelse	-874	-26.500	-27.102
1 Administrationsomkostninger	-24.166	-20.660	-16.452
Omkostninger i alt	-104.465	-152.110	-117.841
Resultat før finansielle poster	530.435	496.790	513.059
2 Finansielle omkostninger	-304.450	-307.300	-308.079
Årets resultat	225.985	189.490	204.980
Årets resultat fordeles således:			
Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.	30.000	30.000	30.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse af fyr	36.000	36.000	36.000
Overført til "Andre reserver"	66.000	66.000	66.000
Betalte prioritetsafdrag	132.174	134.700	129.740
Overført restandel af årets resultat	27.811	-11.210	9.240
Overført til "Overført resultat"	159.985	123.490	138.980
I alt	225.985	189.490	204.980

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Ejendom	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	660	0
	Likvide beholdninger	<u>303.989</u>	<u>277.281</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>304.649</u>	<u>277.281</u>
	Aktiver i alt	<u>11.122.841</u>	<u>11.095.473</u>

Balance 31. december

Note	2021	2020	
Passiver			
Egenkapital			
4	Andelsindskud	2.736.250	2.736.250
5	Overført resultat	1.321.155	1.161.170
6	Markedsværdiopgørelse, finansielle aftaler	-913.069	-1.208.605
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>3.144.336</u>	<u>2.688.815</u>
7	Hensættelse til fornyelse af vindurer og døre m.m.	140.633	175.008
8	Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse af fyr	113.700	77.700
	Andre reserver	<u>254.333</u>	<u>252.708</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.398.669</u>	<u>2.941.523</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>7.702.495</u>	<u>8.130.205</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.702.495</u>	<u>8.130.205</u>
	Gæld til pengeinstitutter	47	0
	Gæld til lejere	5.400	5.400
10	Anden gæld	<u>16.230</u>	<u>18.345</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.677</u>	<u>23.745</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.724.172</u>	<u>8.153.950</u>
	Passiver i alt	<u>11.122.841</u>	<u>11.095.473</u>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualforpligtelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Administrationsomkostninger		
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	16.770	10.000
Kontorartikler	3.041	2.154
Kontingenter	2.160	2.100
Hjemmeside m.v.	50	50
Aktiviteter for andelshavere	2.145	2.148
	<u>24.166</u>	<u>16.452</u>
2. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	107.291	109.975
Betaling vedrørende renteforsikring	197.159	198.104
	<u>304.450</u>	<u>308.079</u>
3. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
4. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>
	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.161.170	1.022.190
Årets overførte overskud eller underskud	27.811	9.240
Årets afdrag på gæld	132.174	129.740
	<u>1.321.155</u>	<u>1.161.170</u>
6. Markedsværdiopgørelse, finansielle aftaler		
Reserveret 1. januar	-1.208.605	-1.325.951
Årets regulering	295.536	117.346
	<u>-913.069</u>	<u>-1.208.605</u>
7. Hensættelse til fornyelse af vindurer og døre m.m.		
Reserveret 1. januar	175.008	145.008
Ifølge resultatdisponering	30.000	30.000
Årets regulering	-64.375	0
	<u>140.633</u>	<u>175.008</u>
8. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse af fyr		
Reserveret 1. januar	77.700	41.700
Ifølge resultatdisponering	36.000	36.000
	<u>113.700</u>	<u>77.700</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter		
Nykredit, 4.201.000 - Variabel rente uden afdrag	4.201.000	4.201.000
Nykredit, 3.032.000 - Kontantlån med afdrag	2.588.426	2.720.600
Markedsværdiopgørelse, finansielle aftaler	913.069	1.208.605
	<u>7.702.495</u>	<u>8.130.205</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
10. Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	10.000	10.000
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto	6.086	5.425
Skyldig Silkeborg Forsyning	0	2.920
Skyldig Norlys Energi	144	0
	<u>16.230</u>	<u>18.345</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.789.426 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 10.818.192 kr.

12. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Finansielle kontrakter m.v.:

Det kan oplyses, at værdien af foreningens renteforsikrings-aftale pr. 31. december 2021 er negativ med kr. 913.069. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb den 31. december 2026.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af renteforsikringen ændres løbende.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020.

Noter

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lokesvej 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:

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	950	950	10	950
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	950	950	10	950

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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"/>

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2001	
D2	Ejendommens opførelsesår	2001	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>	
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>	
<u>Feltnr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</u>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.818.192	11.388
		<u>Andre reserver (F3)</u>	
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>	
<u>Feltnr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</u>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	254.333	268
<u>Feltnr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2	
<u>Feltnr.</u>	<u>Sæt kryds</u>	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
<u>Forklaring på udregning:</u>		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>	
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
<u>Feltnr.</u>			<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	57.725 * 12 /	729
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	0
<u>Forklaring på udregning:</u>		<u>Årets resultat</u>	
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
<u>Feltnr.</u>		<u>År 2019 kr. pr. m²</u>	<u>År 2020 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	235	238

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	4.271	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.810	
K3	Teknisk andelsværdi	12.081	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	29	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	13	29	65

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)	29

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² 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)	134	137	139

Noter

14. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	3.144.336
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Rentesforsikring, dagsværdi	913.069
	<u>4.057.405</u>

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

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>2.736.250</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,4828</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2021)	<u>1,35</u>
---	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
100 kvm	5	279.750	1.398.750	414.823	2.074.114
90 kvm	5	267.500	1.337.500	396.658	1.983.291
	<u>10</u>	<u>547.250</u>	<u>2.736.250</u>	<u>811.481</u>	<u>4.057.405</u>