



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Andelsboligforeningen Bøgeskoven

Dyremosevej 2-8

4450 Jyderup

CVR-nr. 31 95 12 24

Årsrapport for 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2021	11
Noter til årsrapporten	13

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bøgeskoven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

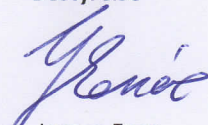
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.


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

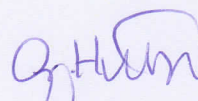
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 10. marts 2022

Bestyrelse


Jørgen Enø
formand


Birthe Olsen


Grethe Hutter

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bøgeskoven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bøgeskoven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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, samt 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

Holbæk, den 10. marts 2022
Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 11 77

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen Andelsboligforeningen Bøgeskoven
Dyremosevej 2-8
4450 Jyderup

CVR-nr.: 31 95 12 24

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Holbæk

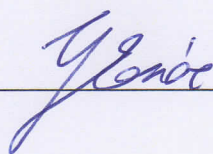
Bestyrelse Jørgen Enøe, formand
Birthe Olsen
Grethe Hutters

Revision Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Smedelundsgade 16, 2.
4300 Holbæk

Kontaktperson Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 30. marts 2022.

Dirigent:



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bøgeskoven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt 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.

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 foreningens 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 (kurstab m.v.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af investeringsforening, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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 foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 nominel restgæld på statustidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendomme. Værdien af renteswappen indgår ikke i beregningen af andelsværdien, og er indfriet i løbet af 2021.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra 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 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2021	2021	2020
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.452.000	1.452.000	1.452.000
Øvrige indtægter	1	20.600	0	0
Indtægter i alt		1.472.600	1.452.000	1.452.000
Omkostninger				
Ejendomsskat, forsikringer og renovation	2	-149.453	-147.134	-140.761
Forbrugsafgifter	2	-4.593	-5.887	-5.344
Renholdelse	2	-74.811	-47.650	-22.117
Vedligeholdelse, løbende	2	-143.660	-108.500	-36.102
Administrationsomkostninger	2	-50.780	-39.792	-32.181
Øvrige foreningsomkostninger	2	-7.044	-5.430	-4.082
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-15.622	0	0
Omkostninger i alt		-445.963	-354.393	-240.587
Resultat før finansielle poster		1.026.637	1.097.607	1.211.413
Finansielle indtægter	3	47.809	1.500	0
Finansielle omkostninger	4	-1.410.958	-703.000	-697.070
Årets resultat		-336.512	396.107	514.343

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.	30.000	30.000	30.000
Overført fra Andre reserver	-1.145.000	0	0
Overført til Reserver i alt	-1.115.000	30.000	30.000
Betalte prioritetsafdrag	316.835	402.687	402.687
Overført overskud	461.653	-36.580	81.656
	778.488	366.107	484.343
Disponeret i alt	-336.512	396.107	514.343

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 24 ap, Stokkebjerg By, Hjembæk	5	28.050.000	28.050.000
Installationer	6	609.238	0
Materielle anlægsaktiver		<u>28.659.238</u>	<u>28.050.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.659.238</u>	<u>28.050.000</u>
Andre tilgodehavender		0	5.163
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>5.163</u>
Værdipapirer		1.135.557	1.189.037
Værdipapirer		<u>1.135.557</u>	<u>1.189.037</u>
Likvide beholdninger	7	300.626	862.748
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.436.183</u>	<u>2.056.948</u>
Aktiver i alt		<u>30.095.421</u>	<u>30.106.948</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Andelsindskud		6.050.000	6.050.000
Markedsværdi renteswap		0	-536.064
Overført resultat		<u>5.931.713</u>	<u>5.153.226</u>
		<u>11.981.713</u>	<u>10.667.162</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		650.750	620.750
Hensættelse til andre reserver		<u>0</u>	<u>1.145.000</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		<u>650.750</u>	<u>1.765.750</u>
Egenkapital			
	8	<u>12.632.463</u>	<u>12.432.912</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	9	<u>17.386.402</u>	<u>17.606.774</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>17.386.402</u>	<u>17.606.774</u>
Pengeinstitutter		39	0
Forudbetalt boligafgift og vandafregning		33.000	28.750
Vandregnskab	10	22.517	20.718
Øvrig gæld	11	<u>21.000</u>	<u>17.794</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>76.556</u>	<u>67.262</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.462.958</u>	<u>17.674.036</u>
Passiver i alt		<u>30.095.421</u>	<u>30.106.948</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
1 Øvrige indtægter			
Gebyrer mv. ved handler	20.600	0	0
	20.600	0	0
2 Omkostninger			
Ejendomsskatter	79.399	79.404	74.627
Forsikringer	19.700	19.730	19.441
Renovation	50.354	48.000	46.693
Ejendomsskat, forsikringer og renovation	149.453	147.134	140.761
Elforbrug, fællesarealer	4.593	5.887	5.344
Forbrugsafgifter	4.593	5.887	5.344
Skadedyrsbekæmpelse	6.749	6.812	6.367
Græsslåning m.v.	6.743	17.500	15.750
Snerydning mv.	61.319	23.338	0
Renholdelse	74.811	47.650	22.117
Havearbejde	6.582	3.500	0
VVS, serviceaftale	0	22.000	21.780
VVS vedligeholdelse	24.268	15.000	10.513
Maler/maling	76.508	50.000	348
Tømrer	7.296	10.000	1.406
Tagrens	12.375	0	0
Teknisk bistand, Skelafsætning	13.890	0	0
Øvrig vedligeholdelse	2.741	8.000	2.055
Vedligeholdelse, løbende	143.660	108.500	36.102

Noter

Revision og regnskabsmæssig assistance	26.113	25.000	18.750
Øvrige honorar revisor	9.375	0	0
Gebyrer m.v.	2.915	50	18
Kontorartikler	2.475	1.990	1.691
Abonnementer	4.952	4.952	4.820
Telefon og kontorhold	3.850	6.300	4.800
Generalforsamling mv.	1.100	1.500	2.102
Administrationsomkostninger	50.780	39.792	32.181
Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, formand	1.500	0	1.500
Kursusudgifter	230	2.000	0
IT udgifter m.v., herunder hjemmeside	2.094	680	547
Repræsentation, gaver	3.220	2.750	2.035
Øvrige foreningsomkostninger	7.044	5.430	4.082
	430.341	354.393	= 240.587
3 Finansielle indtægter			
Renter, bankindestående	0	1.500	0
Kursgevinst, værdipapirer (investeringsforening)	47.809	0	0
	47.809	1.500	0
4 Finansielle omkostninger			
Renter, bank	3.110	0	85
Renter SWAP-lån	535.035	570.000	569.380
Låneomkostninger	640.391	0	0
Prioritetslån	232.422	133.000	116.810
Kurstab, værdipapirer (aktier)	0	0	10.795
	1.410.958	703.000	697.070

Noter

5 Ejendommen, matr. nr. 24 ap, Stokkebjerg By, Hjembæk

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	28.050.000
Kostpris 31. december 2021	28.050.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	28.050.000

Ejendommen afskrives ikke.

6 Inventar og driftsmateriel

	<u>Installationer</u>
Kostpris 1. januar 2021	0
	0
Tilgang i årets løb	624.860
Kostpris 31. december 2021	624.860
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0
	0
Årets afskrivninger	15.622
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	15.622
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	609.238

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, 81171240778	0	212.699
Lån & Spar Bank	300.626	650.049
	<u>300.626</u>	<u>862.748</u>

Noter

8 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver					Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Markedsværdi renteswap	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	Hensættelse til andre reserver	I alt		
Saldo primo 1. januar 2021	6.050.000	-536.064	5.153.225	10.667.161	620.750	1.145.000	1.765.750	12.432.911	
Regulering SWAP	0	536.064	0	536.064	0	0	0	536.064	
Ovf. fra reserver	0	0	0	0	0	-1.145.000	-1.145.000	-1.145.000	
Overført til vedligeholdelse mv.	0	0	0	0	30.000	0	30.000	30.000	
Overført af årets resultat i øvrigt:									
Betalte prioritetsafdrag	0	0	316.835	316.835	0	0	0	316.835	
Rest af årets resultat	0	0	461.653	461.653	0	0	0	461.653	
Egenkapital 31. december 2021	6.050.000	0	5.931.713	11.981.713	650.750	0	650.750	12.632.463	

Noter

9 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Restløbetid i år	Renter og bi- drag	Betalte afdrag i året	Nominel rest- gæld	Kortfristet		Kursværdi
					del af gæld	Langfristet del efter 5 år	
Nykredit, Obl. lån, var. rente	0	20.807	200.237	0	0	0	0
Nykredit renteloftaftale	0	268.520	0	0	0	0	0
Nykredit, obl. lån, var. rente	0	38.320	0	0	0	0	0
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente	0	266.515	0	0	0	0	0
Nykredit, 30 årigt 1% Obligationslån, afdragsfrihed indtil 11/9 2031	29	81.011	0	8.952.000	0	0	8.321.779
Nykredit, 30 årigt 1% kontantlån, eff. rente 1,354 %	29	92.285	116.598	8.434.402	234.291	7.230.621	8.223.957
I alt		767.458	316.835	17.386.402	234.291	7.230.621	16.545.736

10 Vandregnskab

	2021 kr.	2020 kr.
Vand a conto	62.290	61.490
Vandudgifter	-39.201	-40.772
Vandafregning	-572	0
	22.517	20.718

11 Øvrig gæld

Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	16.388
Skyldige omkostninger	1.000	1.406
	21.000	17.794

Noter

12 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. TDKK 17.503, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør TDKK 28.050.

Noter

14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.958	1.958	22	1.958
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.958	1.958	22	1.958

	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"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2021	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.659.238	14.637

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2021	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	650.750	332

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

	Sæt kryds	Ja	Nej
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"/>

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	121.000	12	1.958	742
H2	Erhvervsandele	0	0	1.958	0
H3	Boliglejemaal	0	0	1.958	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	210	263	-172

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.119	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.185	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.304	K1 plus K2

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	18	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	64	18	73

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	206	206	162

Noter

14 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	10.470	10.470
Anskaffelsessum (kostpris)	14.326	14.326
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.185	8.185
Foreslået andelsværdi	6.119	6.119
Reserver uden andelsværdi	332	332
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		742
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		6,76%
Øvrige omkostninger		14,22%
Finansielle poster, netto		64,12%
Afdrag		14,90%
		<u>100,00%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u><u>98,60%</u></u>

Noter

15 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

Foreningens egenkapital før andre reserver 11.981.713 kr.
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

11.981.713

Ejendommene er indregnet til kostpris.

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone

Beregnet andelskrone	11.981.713	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>6.050.000</u>	<u>1,98</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 15. september 2021)		<u>1,85</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
<u>22</u>	<u>6.050.000</u>	<u>544.623</u>	<u>11.981.713</u>
<u>22</u>	<u>6.050.000</u>		<u>11.981.713</u>