

Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet

Nymarksvej 18 A - 24 L, 8320 Mårslet

Årsrapport

2020/21

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet.

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.

Mårslet, den 4. oktober 2021

Bestyrelse


P. Brandt
Pernille Brandt
Formand


Lars Bruhn
Næstformand


Birgit Hansen
Kasserer


Thomas Pinkalski
Sekretær


Mads Kjær Mortensen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. oktober 2021.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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 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 Nymarksvej, Mårslet har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. juli 2020 - 30. juni 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

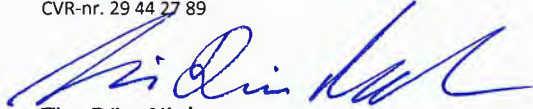
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 4. oktober 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet Nymarksvej 18 A - 24 L 8320 Mårslet
	CVR-nr.: 30 75 69 67 Etableret: 8. april 1986 Hjemsted: Aarhus Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Andelskapital: 7.896.806 Andelshavere: 49
Ejendommen	Matrikelnr: 20ha
Bestyrelse	Pernille Brandt, Formand Lars Bruhn, Næstformand Birgit Hansen, Kasserer Thomas Pinkalski, Sekretær Mads Kjær Mortensen, Bestyrelsesmedlem
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Bankforbindelse	Djurslands Bank, Nordre Strandvej 75, 8240 Risskov
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. oktober 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet 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.

Indtægter fra vaskeri indtægtsføres i takt med kassererens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeklån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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

Beregningen af maksimalværdien fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
Boligafgift	2.503.631	2.503.632	2.491.236
Vaskeriindtægter	30.600	33.000	36.166
Indtægter i alt	2.534.231	2.536.632	2.527.402
1 Ejendomsskat og forsikringer	-467.649	-472.000	-440.487
2 Forbrugsafgifter	-154.669	-178.000	-161.831
3 Vedligeholdelse, løbende	-106.671	-440.000	-190.935
4 Administrationsomkostninger	-31.259	-54.000	-47.249
5 Øvrige foreningsomkostninger	-62.595	-131.028	-50.483
Omkostninger i alt	-822.843	-1.275.028	-890.985
Resultat før finansielle poster	1.711.388	1.261.604	1.636.417
6 Finansielle omkostninger	-933.829	-994.200	-975.738
Finansielle poster netto	-933.829	-994.200	-975.738
Årets resultat	777.559	267.404	660.679
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	333.329	0	249.065
Overført til "Andre reserver"	333.329	0	249.065
Betalte prioritetsafdrag	203.545	203.600	969.263
Overført restandel af årets resultat	240.685	0	-557.649
Overført til "Overført resultat"	444.230	203.600	411.614
I alt	777.559	203.600	660.679

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	39.510.585	39.482.440
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.510.585</u>	<u>39.482.440</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.510.585</u>	<u>39.482.440</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos andelshavere	0	17.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.296</u>	<u>20.205</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.296</u>	<u>37.205</u>
8	Likvide beholdninger	<u>1.066.692</u>	<u>1.557.045</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.087.988</u>	<u>1.594.250</u>
	Aktiver i alt	<u>40.598.573</u>	<u>41.076.690</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
9 Andelsindskud	7.896.806	7.896.806
10 Overført resultat	8.836.001	7.369.595
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>16.732.807</u>	<u>15.266.401</u>
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.685.931	1.352.603
Andre reserver	<u>1.685.931</u>	<u>1.352.603</u>
Egenkapital i alt	<u>18.418.738</u>	<u>16.619.004</u>
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.970.608</u>	<u>23.163.683</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.970.608</u>	<u>23.163.683</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	204.855	237.500
Mellemregning med andelshavere	0	1.049.812
Anden gæld	<u>4.372</u>	<u>6.691</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>209.227</u>	<u>1.294.003</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>22.179.835</u>	<u>24.457.686</u>
Passiver i alt	<u>40.598.573</u>	<u>41.076.690</u>
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Eventualforpligtelser		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		
17 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	406.314	410.000	381.361
Forsikringer	61.335	62.000	59.126
	467.649	472.000	440.487
2. Forbrugsafgifter			
Renovation	86.851	87.000	82.882
Elforbrug fællesarealer	38.326	57.000	48.518
Varme fælleshus	19.122	19.000	16.911
Vand fælleshus	10.370	15.000	13.520
	154.669	178.000	161.831
3. Vedligeholdelse, løbende			
Udendørs anlæg/terræn	59.375	106.500	164.668
Bygninger udvendig	0	235.200	0
Bygninger indvendig	22.783	27.000	1.930
Fælleshus indvendig	24.513	71.300	24.337
	106.671	440.000	190.935
4. Administrationsomkostninger			
Ekstern rådgivning	0	15.000	0
Revisorhonorar	16.875	17.500	16.250
Valuarvurdering	0	0	18.750
Bestyrelsesudgifter	14.384	21.500	12.249
	31.259	54.000	47.249

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
5. Øvrige foreningsomkostninger			
Foreningsarrangementer	2.251	10.000	4.608
Fælleshus; nyanskaffelser	0	0	3.287
Carport/værksted nyanskaffelser	5.110	5.100	884
ABF kontingent	10.290	10.300	9.996
Fælleshus nyanskaffelser	0	1.500	0
Hjertestarter	8.661	18.778	0
Ladestander	594	25.250	0
Øvrige foreningsdrift	9.955	16.000	9.784
Mårslet fællesråd	600	600	1.200
Avis, TV, Internet	17.255	17.500	13.212
Uforudsete udgifter	0	10.000	0
Arbejdsweekender	7.879	16.000	5.606
Skilte til affaldsrum	0	0	1.906
	62.595	131.028	50.483
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	75.360	125.600	71.435
Betaling vedrørende renteswap	834.352	840.000	867.707
Rente og bidrag kontantlån	17.482	19.600	30.216
Renter, pengeinstitutter	6.635	9.000	2.871
Omkostninger til ekstraordinært afdrag	0	0	3.509
	933.829	994.200	975.738

Noter

	30/6 2021	30/6 2020
7. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2020	39.482.440	39.482.440
Tilgang i årets løb	28.145	0
Anskaffelsessum 30. juni 2021	39.510.585	39.482.440
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	39.510.585	39.482.440
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	65.000.000	65.000.000
<p>Ejendommen bliver under beregningen af andelsbevisets værdi indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2021 til kr. 75.200.000 i henhold til vurderingen af den 12. august 2019 af ejendomsmægler og valuar Poul Mühl og Marc Hansen fra Nordicals Aarhus.</p>		
8. Likvide beholdninger		
Kasse	100	210
Foreningskonto Erhverv	1.066.592	502.575
Deponeringskonto	0	1.054.260
	1.066.692	1.557.045
9. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2020	7.896.806	7.896.806
	7.896.806	7.896.806
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2020	7.369.596	4.566.472
Årets overførte overskud eller underskud	240.685	-557.649
Afdrag på prioritetsgæld	203.545	969.263
Renteswap	1.022.175	587.589
Overført fra reserve for ejendom	0	1.803.920
	8.836.001	7.369.595

Noter

		<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
11. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. juli 2020		1.352.602	1.103.538
Ifølge resultatdisponering		333.329	249.065
		<u>1.685.931</u>	<u>1.352.603</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
RD Cibor6, opr. kr. 15.700.000, restløbetid 16 år 11 mdr.	15.736.110	15.700.000	15.700.000
Kontantlån, hovedstol 3.000.000, restløbetid 6 år 1 mdr.	1.266.588	1.262.414	1.465.959
Renteswap	5.213.049	5.213.049	6.235.224
	<u>22.215.747</u>	<u>22.175.463</u>	<u>23.401.183</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-204.855	-237.500
	<u>22.215.747</u>	<u>21.970.608</u>	<u>23.163.683</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>15.820.698</u>	<u>16.241.033</u>

Gælden består af:

1. RD Cibor 6, D-serie 12 F, afdragsfri med variabel renter og restløbetid 16 år og 11 mdr.
2. Kontantlån D-serie 20 S med afdrag og renteprocenten på 0,6052 samt restløbetid 6 år og 1 mdr.
3. Renteswappen ophører 30. september 2027.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 21.970 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2021 udgør 39.511 t.kr.

14. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Noter

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Nymarksvej, Mårslet 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.	Bolitgtype	30/06 2019	30/06 2020	30/06 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	4.303	4.303	49	4.303
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	4.303	4.303	49	4.303

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	Andet
		Boligernes areal (BBR)	(anden kilde)		
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	1986	
D2	Ejendommens opførelsesår	1988	

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	75.200.000	17.476	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2021 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.685.931	392	

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
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.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	206.570	* 12 /	576
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	170	154	181

Noter

15. 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)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	12.173		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.902		
K3	Teknisk andelsværdi	17.075		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	44	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	44	25
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	68	225	47

Noter

16. Beregning af andelsværdi

Valuarvurderingen er fastholdt og derfor er andelskronen opgjort efter §5 stk. 3 fremfor efter §5 stk. 2 litra b.

Bestyrelsen har beregnet følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3. handelsværdi) samt vedtægternes § 14. Beregningen er udtryk for maksimal værdien som kan vedtages på foreningens generalforsamling.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.732.807
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	75.200.000
Ejendommens kostpris	<u>-39.510.585</u>
	52.422.222
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.175.463
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-22.215.747</u>
	52.381.938
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.896.806</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,6333</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. december 2020)	<u>5,44</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.)
A1	6	110.793	664.758	734.924	4.409.544
A2	5	126.271	631.355	837.594	4.187.971
B1	12	151.778	1.821.336	1.006.790	12.081.481
B2	7	154.463	1.081.241	1.024.600	7.172.203
C1	13	197.896	2.572.648	1.312.705	17.065.164
C2	6	186.051	1.116.306	1.234.133	7.404.800
rum	1	9.160	9.160	60.761	60.761
	<u>50</u>		<u>7.896.804</u>		<u>52.381.924</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at maksimalværdien er baseret på en fastholdt valuarvurdering fra den 18. august 2019 af foreningens ejendomme.

Noter

17. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 17.929.151,36 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.