

Andelsboligforeningen Nymarksvej
Nymarksvej 18F, 8320 Mårslet

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Andelsboligforeningen Nymarksvej.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 13. september 2022

Bestyrelsen


P. Brandt
Pernille Brandt
Formand


Lars Bruhn


Birgit Hansen


Thomas Pinkalski


Mads Kjær Mortensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. oktober 2022.


Tove Michaelsen
Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Nymarksvej**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nymarksvej for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisorers 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 Nymarksvej har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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, andelsboligloven 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 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 13. september 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85



Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne35438

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Nymarksvej
Nymarksvej 18F
8320 Mårslet

CVR-nr.: 30 75 69 67
Etableret: 1. januar 2007
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelskapital: 7.896.806
Andelshavere: 49

Ejendommen

Matrikelnr: 20ha

Bestyrelse

Pernille Brandt, Formand
Lars Bruhn
Birgit Hansen
Thomas Pinkalski
Mads Kjær Mortensen

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Djursland Bank, Nordre Strandvej 75, 8240, Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. oktober 2022

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Nymarksvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6 januar 2015. jf. andelsboligforeningens §6, stk. 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen**Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen m.v., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) 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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Øvrige gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Budget		
	2021/22	2021/22 (ej revideret)	2020/21
Boligafgift	2.503.631	2.503.632	2.503.631
Vaskeriindtægter	36.046	33.000	30.600
Indtægter i alt	2.539.677	2.536.632	2.534.231
1 Ejendomsskat og forsikringer	-468.942	-473.000	-467.649
2 Forbrugsafgifter	-192.689	-190.000	-154.669
3 Vedligeholdelse, løbende	-124.495	-440.000	-106.671
4 Administrationsomkostninger	-35.394	-54.500	-31.259
5 Øvrige foreningsomkostninger	-100.621	-137.800	-62.595
Omkostninger i alt	-922.141	-1.295.300	-822.843
Resultat før finansielle poster	1.617.536	1.241.332	1.711.388
6 Finansielle omkostninger	-924.401	-934.000	-933.829
Årets resultat	693.135	307.332	777.559
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	315.505	0	333.329
Betalte prioritetsafdrag	954.766	0	203.545
Årets resultat	-577.136	0	240.685
Disponeret i alt	693.135	0	777.559

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	39.510.585	39.510.585
	Materielle anlægsaktiver i alt	39.510.585	39.510.585
	Anlægsaktiver i alt	39.510.585	39.510.585
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	3.905	0
	Periodeafgrænsningsposter	23.947	21.296
	Tilgodehavender i alt	27.852	21.296
8	Likvide beholdninger	1.956.256	1.066.692
	Omsætningsaktiver i alt	1.984.108	1.087.988
	Aktiver i alt	41.494.693	40.598.573

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	7.896.806	7.896.806
Overført resultat m.v.	11.897.033	8.836.001
Egenkapital før andre reserver	19.793.839	16.732.807
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.001.436	1.685.931
Andre reserver	2.001.436	1.685.931
Egenkapital i alt	21.795.275	18.418.738
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	18.326.724	21.970.608
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.326.724	21.970.608
Kortfristet del af langfristet gæld	210.571	204.855
Mellemregning med andelshavere	1.148.843	0
Anden gæld	13.280	4.372
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.372.694	209.227
Gældsforpligtelser i alt	19.699.418	22.179.835
Passiver i alt	41.494.693	40.598.573
10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
11 Nøgleoplysninger		
12 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 30. juni

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	7.896.806	7.896.806
	<u>7.896.806</u>	<u>7.896.806</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	8.836.001	7.369.596
Ændring i basisværdi, renteswap	2.683.402	1.022.175
Betalte prioritetsafdrag	954.766	203.545
Årets resultat	-577.136	240.685
	<u>11.897.033</u>	<u>8.836.001</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>19.793.839</u>	<u>16.732.807</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	1.685.931	1.352.602
Overført fra overført resultat	315.505	333.329
	<u>2.001.436</u>	<u>1.685.931</u>
Andre reserver i alt	<u>2.001.436</u>	<u>1.685.931</u>
Egenkapital i alt	<u>21.795.275</u>	<u>18.418.738</u>

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	406.846	410.000	406.314
Forsikringer	62.096	63.000	61.335
	468.942	473.000	467.649
2. Forbrugsafgifter			
Renovation	96.997	95.000	86.851
Elforbrug, fællesarealer	62.519	57.000	38.326
Varme, fælleshus	20.981	23.000	19.122
Vand, fælleshus	12.192	15.000	10.370
	192.689	190.000	154.669
3. Vedligeholdelse, løbende			
Udendørs anlæg/terræn	67.239	104.000	59.375
Bygninger udvendigt	82	235.200	0
Bygninger indvendig	0	27.000	22.783
Fælleshus, indvendig	57.174	73.800	24.513
	124.495	440.000	106.671
4. Administrationsomkostninger			
Administrationsudgifter	18.019	22.000	14.384
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.375	17.500	16.875
	35.394	39.500	31.259

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
5. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	10.584	10.600	10.290
Mårslet fællesråd	600	600	600
Udearealer, nyanskaffelser	2.293	2.350	0
Carport/værksted nyanskaffelser	5.692	5.550	5.110
Fælleshus, nyanskaffelser	14.691	14.800	0
Diverse	838	12.200	0
Arbejdsweekender	11.863	16.000	7.879
Internet og avis	17.875	18.000	17.255
Hjertestarter	625	650	8.661
Ladestandere	18.020	18.050	594
Foreningsarrangementer	6.282	14.000	2.251
Øvrig foreningsdrift	7.265	15.000	9.955
Uforudsete udgifter	3.993	10.000	0
	100.621	137.800	62.595
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	55.735	71.000	75.360
Betaling vedrørende renteswap	845.761	840.000	834.352
Renter, pengeinstitutter	19.878	19.000	24.117
Omkostninger ved ekstraordinært afdrag	3.027	4.000	0
	924.401	934.000	933.829

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
7. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2021	39.510.585	39.482.440
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>28.145</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2022	<u>39.510.585</u>	<u>39.510.585</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>39.510.585</u>	<u>39.510.585</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	 <u>65.000.000</u>	 <u>65.000.000</u>

Ejendommen bliver under beregningen af andelsværdi i note 12 indregnes pr. 30. juni 2022 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.

En valuarvurdering er som udgangspunkt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Andelsboligforeningen har valgt at gøre brug af andelsboliglovens § 5, stk. 3., hvor en valuarvurdering foretaget før d. 1. juli 2020 kan anvendes i en ubegrænset periode. Dette er vedtaget på generalforsamlingen, hvorfor ovenstående valuarvurdering anvendes ved opgørelse af andelskronen pr. 30.06.2022.

8. Likvide beholdninger

Foreningskonto	1.956.171	1.066.592
Kasse	<u>85</u>	<u>100</u>
	<u>1.956.256</u>	<u>1.066.692</u>

Noter

		<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
RD Cibor6, Hovedstol kr. 15.700.000	15.676.450	15.700.000	15.700.000
Kontantlån, hovedstol kr. 3.000.000	302.159	307.648	1.262.414
Renteswap	2.529.647	2.529.647	5.213.049
Pantebrevsrestgæld		18.537.295	22.175.463
Prioritetsgæld i alt	18.508.256	18.537.295	22.175.463

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	210.571	204.855
Lang del af gæld (mere end 1 år)	18.326.724	21.970.608
	18.537.295	22.175.463

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.700.000</u>	<u>15.820.698</u>
---	-------------------	-------------------

Gælden består af:

1. RD Cibor 6, D-serie 12 F, afdragsfri med variabel rente og restløbetid 15 år og 11 måneder.
2. Kontantlån, D-serie 20S, med afdrag og renteprocent på 0,6052 samt restløbetid 1 år og 6 måneder.
3. Renteswappen ophører 30. september 2027.

Noter**10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.****Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.327 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2022 udgør 39.511 t.kr.

Eventualforpligtelser

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

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Nymarksvej 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	30/06 2020	30/06 2021	30/06 2022	
		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

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☒	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☒	☐	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1986
D2	Ejendommens opførelsesår				1988
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	☐
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2022 kr.		Ejendomsværdi (F2)	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	75.200.000		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
				Andre reserver (F3)	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2022 kr.		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.001.436		465	
Feltnr.	Forklaring på udregning:			(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3	

Noter**11. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	206.570	* 12 /	4.303
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	4.303
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	4.303

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	154	181	161

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.998
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.117
K3	Teknisk andelsværdi	15.115

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐

Noter**11. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	25	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	44	25	29

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)	50

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²	År 2021/22 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	225	47	222

Noter

12. Beregning af andelsværdi

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

Bestyrelsen foreslår, at andelsværdierne stiger med 5 %. Der vil med denne værdistigning være et rådighedsbeløb på 8.187.742 kr., som reserveres til fremtidig imødegåelse af værdiforringelse

Bestyrelsen har herefter beregnet nedenstående værdiansættelser i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3 (handelsværdi) samt vedtægternes § 14.

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	19.793.839
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 12. august 2019	75.200.000
Ejendommens kostpris	-39.510.585
	<u>55.483.254</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.537.295
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.508.256
	<u>55.512.293</u>
Reservation til fremtidig imødegåelse af værdiforringelse	-8.187.742
	<u>47.324.551</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2022.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.896.806</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,9929</u>

Noter**12. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
A1	6	110.650	663.970	3.983.820
A2	5	126.325	756.727	3.783.635
B1	12	152.150	909.587	10.915.044
B2	7	154.425	925.677	6.479.739
C1	13	197.725	1.185.965	15.417.545
C2	6	185.825	1.114.978	6.689.871
rum	0	9.131	54.897	54.897
	49			47.324.551

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.