

Andelboligforeningen Solbærvænget
Cvr.nr. 32573843Årsrapport
1. januar - 31. december 2021

Vedtaget på foreningens generalforsamling, den

27. 4

2022

dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	1
Bestyrelsens påtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance	7-8
Noter	9-17

Foreningsoplysninger

Foreningen

AB Solbærvænget
Solbærvænget 1 - 31
4660 Store Heddinge

Matr. nr.: 99 K St. Heddinge markjorder
Antal boliger: 16

CVR-nr.: 32573843
Stiftet: 1. januar 2003

Hjemsted: Stevns kommune
Regnskabsår: 01.01. – 31.12.

Bestyrelse

Formand Sonja Bjørneboe
Næstformand Birthe Pedersen
Sekretær Margit Laursen
Grete Hansen
Britta Borg

Revisor

LOKALREVISION
Registreret revisionsanpartsselskab
Nygade 6
4672 Klippinge

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Forsikringsselskab

Lokal Forsikring G/S

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2021 for Andelsboligforeningen Solbærvænget.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.
- Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

St. Heddinge, den 22/12 2022

Bestyrelsen:



Formand Sonja Bjørneboe



Næstformand Birthe Pedersen



Sekretær Margit Laursen



Grete Hansen



Britta Borg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solbærvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solbærvænget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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.

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 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, samt 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 mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Klipinge, den 12/14 2022

LOKALREVISION
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78646411

Hans Jørgen Rasmussen
registreret revisor, mne 1295
medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Boligafgifter

Boligafgift fra andelshavere samt diverse indtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Vedligeholdelse

Eventuelle beløb til fremtidig vedligeholdelse, som generalforsamlingen beslutter, indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Beløbet indgår ikke ved beregningen af andelsværdien.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3, og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

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, vedrørende oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for 2021

Realiseret 2020			Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)
kr.		Note	kr.	kr.	kr.	kr.
1.028.390	Boligaft		1.049.340	1.049.340	1.049.340	1.049.340
13.500	Honorarer v/overdragelser		5.000	0	0	0
800	Øvrige indtægter		1.629	0	0	0
1.042.690	Indtægter i alt		1.055.969	1.049.340	1.049.340	1.049.340
Omkostninger						
74.573	Ejendomsskat og forsikringer	1	74.943	75.000	76.200	76.200
49.322	Forbrugsafgifter	2	56.876	57.300	51.600	51.600
82.927	Vedligeholdelse, løbende	3	70.097	120.000	115.000	115.000
39.261	Administrationsomkostninger	4	54.976	33.500	36.700	36.700
17.292	Øvrige foreningsomkostninger	5	21.539	22.500	22.500	22.500
263.375	Omkostninger i alt		278.431	308.300	302.000	302.000
779.315	Resultat før finansielle poster		777.538	741.040	747.340	747.340
636.571	Finansielle omkostninger	6	493.253	357.400	244.300	237.800
636.571	Finansielle poster, netto		493.253	357.400	244.300	237.800
142.744	Årets resultat		284.285	383.640	503.040	509.540

Forslag til resultatdisponering:

50.000	Ovf. til "Reserveret til vedl. af ejendom"	130.000	50.000	130.000	130.000
80.000	Ovf. til "Reserveret til finansiering"	0	80.000	0	0
0	Anv. fra "Res. til vedl. af ejendom" primo	0	0	0	0
0	Anv. fra "Res. til finansiering" primo	-700.000	0	0	0
130.000	Reserver ovf. til "Overført resultat mv.":	-570.000	130.000	130.000	130.000
-162.692	Kurstab v/indfr. af kontantlån v/låneoml.	0	0	0	0
156.770	Betalte prioritetsafdrag	206.698	206.700	290.500	293.700
5.576.180	Indfrie prioritetslån	6.945.000	0	0	0
-5.601.000	Optagede prioritetslån	-6.388.000	0	0	0
43.486	Overført restandel af årets resultat	90.587	46.940	82.540	85.840
12.744		854.285	253.640	373.040	379.540
142.744	Disponeret i alt	284.285	383.640	503.040	509.540

Balance pr. 31. december 2021

		Realiseret 2021	Realiseret 2020
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendom matr. nr. 99K St. Hedd. Markjorder Offentlig ejendomsvurdering 2020 udgør kr. 22.700.000.	7	21.008.851	21.008.851
Materielle anlægsaktiver		21.008.851	21.008.851
Anlægsaktiver		21.008.851	21.008.851
Forudbetalte omkostninger		22.880	22.293
Tilgodehavender		22.880	22.293
Likvide beholdninger	8	1.528.657	1.983.174
Omsætningsaktiver		1.551.537	2.005.467
Aktiver		22.560.388	23.014.318

Balance pr. 31. december 2021

		Realiseret 2021	Realiseret 2020
		kr.	kr.
Passiver	Note		
Andelsindskud		4.121.000	4.121.000
Reserve for opskr. af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		5.857.930	5.003.645
		9.978.930	9.124.645
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til finansiering mv.		0	700.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		744.197	614.197
Andre reserver		744.197	1.314.197
Egenkapital	9	10.723.127	10.438.842
Prioritetsgæld	10	11.782.301	12.546.000
Forpligtelse byggeri	11	0	0
Øvrig gæld	12	54.960	29.476
Gældsforpligtelser	13	11.837.261	12.575.476
Passiver		22.560.388	23.014.318
Eventualforpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		
Boligafgift	17		

Noter til resultatopgørelse for 2021

Realiseret 2020		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)
kr.		kr.	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer					
53.225	Ejendomsskatter	53.225	54.000	54.700	54.700
21.348	Forsikringer	21.718	21.000	21.500	21.500
74.573		74.943	75.000	76.200	76.200
Note 2 Forbrugsafgifter					
27.296	Renovation	36.304	36.300	34.100	34.100
17.140	Genbrugsplads	16.544	17.000	13.500	13.500
4.886	Områdebelysning, strøm og vedl.	4.028	4.000	4.000	4.000
49.322		56.876	57.300	51.600	51.600
Note 3. Vedligeholdelse, løbende					
31.205	Varmeanlæg	28.923	35.000	40.000	40.000
13.998	Bygningsvedligeholdelse	14.938	15.000	15.000	15.000
0	Maler	0	30.000	30.000	30.000
0	Skadedyrsbekæmpelse	0	10.000	0	0
18.706	Småanskaffelser mv.	10.529	5.000	5.000	5.000
0	Snerydning og saltning	100	5.000	5.000	5.000
14.328	Vedligeholdelse af fællesarealer	8.808	15.000	15.000	15.000
4.690	Vedligeholdelse og drift af maskiner	6.799	5.000	5.000	5.000
82.927		70.097	120.000	115.000	115.000
Note 4. Administrationsomkostninger					
2.489	Kontorhold, EDB og porto	10.140	3.000	3.000	3.000
27.500	Revisorhonorar	30.000	27.500	30.000	30.000
516	Revisorhonorar tidligere år	6.149	0	0	0
5.133	Økonomisk rådgivning	5.000	0	0	0
765	Hjemmeside	638	0	700	700
2.858	Gebyrer m.v.	3.049	3.000	3.000	3.000
39.261		54.976	33.500	36.700	36.700
Note 5. Øvrige foreningsomkostninger					
8.400	Godtgørelser bestyrelsesmedlemmer	8.400	8.500	8.500	8.500
1.643	Møder/generalforsamling og arrangementer	4.423	5.000	5.000	5.000
0	Kurser bestyrelsesmedlemmer	0	2.000	2.000	2.000
3.760	ABF kontingent og håndbog	3.856	4.000	4.000	4.000
3.489	Gaver og repræsentation	4.860	3.000	3.000	3.000
17.292		21.539	22.500	22.500	22.500

	Realiseret 2020		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)
	kr.		Kr.	kr.	kr.	kr.
t)						
—		Note 6. Finansielle omkostninger				
	0	Renteomkostninger pengeinstitut	2.292	0	2.500	2.500
	450.098	Prioritetsrenter og bidrag	357.356	357.400	241.800	235.300
10	23.781	Låneomkostninger	133.605	0	0	0
10	162.692	Kurstab v/indfrielse af kontantlån	0	0	0	0
10	636.571		493.253	357.400	244.300	237.800

Noter til balancen for 2021

	Realiseret 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 7. Ejendom matr. nr. 99K St. Hedd. markjorder		
Kostpris pr. 1. januar	21.008.851	21.008.851
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	21.008.851	21.008.851
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	21.008.851	21.008.851
Offentlig ejendomsvurdering 2020	22.700.000	22.700.000
Note 8. Likvide beholdninger		
Nordea Bank A/S 7556 466 690	1.514.390	479.691
Nordea Bank A/S 3489 134 577	0	392.344
Nordea Bank A/S 8977 468 893	0	458.556
Nordea Bank A/S 0726 945 403	0	625.500
Nordea Bank A/S 6280 233 984	1.245	17.518
Nordea Bank A/S 6293 441 101	0	8.539
Nordea Bank A/S 9024 802 709, ompr.	13.022	0
Kassebeholdning	0	1.026
	1.528.657	1.983.174

Note 9. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til finansiering mv.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt
Saldo pr. 1. januar	4.121.000	0	5.003.645	9.124.645	700.000	614.197	10.438.842
Ovf. til andre reserver	0	0	0	0	0	0	0
Hensat til reserver	0	0	0	0	0	130.000	130.000
Anvendt fra reserver	0	0	0	0	-700.000	0	-700.000
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag	0	0	206.698	206.698	0	0	206.698
Indfrieede prioritetslån	0	0	6.945.000	6.945.000	0	0	6.945.000
Optagede prioritetslån	0	0	-6.388.000	-6.388.000	0	0	-6.388.000
Rest af årets resultat	0	0	90.587	90.587	0	0	90.587
Saldo pr. 31. december	4.121.000	0	5.857.930	9.978.930	0	744.197	10.723.127

Note 10. Prioritetsgæld

	Kurs obl. restgæld	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante- brevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Obligations- restgæld	Kursværdi obligations- restgæld	Næste års afdrag
Nordea Kredit A/S, stående obligationslån, opr. kr. 6.945.000, rente 3,0% p.a., inkonvertibelt, indfriet 31.12.2021	100	indfriet	257.882	0	0	0	0	0	
Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. kr. 5.601.000, rente 1,0% p.a.	94,332	23 år	99,474	206.698	5.394.301	5.394.301	5.441.337	5.132.922	207.814
Nordea Kredit A/S, kontantlån, opr. 3.172.000, rente 1,667503%, lån optaget 31.12.2021	98,014	30 år	0	0	3.172.000	3.172.000	3.246.673	3.182.194	82.641
Nordea Kredit A/S, obligationslån, opr. kr 3.216.000, rente 1,5% p.a., lån optaget 31.12.2021, afdrag påbegyndes i 2032	96,643	30 år	0	0	3.216.000	3.216.000	3.216.000	3.108.039	0
			357.356	206.698	11.782.301	11.782.301	11.904.010	11.423.155	290.455

Note 11. Forpligtelse byggeri

Engangstilskud staten, udbetalt 14. juli 2004
 Akkumulerede nedskrivninger 1. januar

Realiseret 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
1.734.000	1.734.000
-1.734.000	-1.734.000
<u>0</u>	<u>0</u>

Note 12. Øvrig gæld

Skyldige ejendomsomkostninger
 Skyldig revisor og øvrige omkostninger

24.960	0
30.000	29.476
<u>54.960</u>	<u>29.476</u>

Note 13. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 11.491.846 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld med fradrag af næste års afdrag. Der henvises i øvrigt til note 10.

Note 14. Eventualforpligtelser

I henhold til skrivelse fra Statens Administration er tilbagebetalingskrav ved opløsning af foreningen efter § 160 K i lov om almene boliger m.v. opgjort til kr. 1.734.000. Beløbet vedrører udbetalt engangstilskud (alene staten) udbetalt den 14. juli 2004. Se endvidere note 11.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 11.782.301 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.008.851. Andelsboligforeningens bestyrelse har oplyst, at der ikke er nogle pantsætninger og sikkerhedsstillelser ud over det i årsrapporten anførte.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.
 Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Note 15. Nøgleoplysninger**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I § 3 (bilag 1) til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til regnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

			31.12.21	31.12.20	31.12.19
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	16	1.445	1.445	1.445
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	16	1.445	1.445	1.445

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
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	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.008.851	14.539

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	744.197	515

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	87.445	x 12	1.445	726
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	101	99	197

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.906	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.118	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.024	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	178	57	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	178	57	49

	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, i %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	106	108	143

Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (kostpris) samt vedtægternes § 34:

	<u>Kr.</u>
Foreningens egenkapital før reserver	9.978.930
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven	<u>0</u>
	9.978.930
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.978.930 <u>4.121.000</u>
	2,421
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. juni 2021)	<u>2,214</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Antal andele</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
185.375	3	556.125	448.882	1.346.647
256.671	9	2.310.039	621.524	5.593.719
313.709	4	1.254.836	759.641	3.038.564
	<u>16</u>	<u>4.121.000</u>		<u>9.978.930</u>

Andelens forventede værdistigning næste år

Foreningens egenkapital før reserver 01.01.2022	9.978.930
Budgetteret resultat 2022	503.040
Reserveret til vedligeholdelse jf. budget 2022	<u>-130.000</u>
Egenkapital 31.12.2022	10.351.970

	<u>10.351.970</u>	
Forventet værdi af andelskrone næste år	4.121.000	2,512

Forventet andelsværdi næste år	<u>Indskud (kr.)</u>	<u>Andelsværdi (kr.)</u>
	185.375	465.663
	256.671	644.759
	313.709	788.038

Note 17. Boligafgift

Bestyrelsen foreslår at fastholde den nuværende boligafgift:

Bolig 65 kvm.	kr. 3.590 + 400,00 =	kr. 3.990,00
Bolig 90 kvm.	kr. 5.047 + 400,00 =	kr. 5.447,00
Bolig 110 kvm.	kr. 6.213 + 400,00 =	kr. 6.613,00