

Andelsboligforeningen Ravnshøj
Hvesager 29, 7300 Jelling

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. januar 2021.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Ravnshøj.

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.

Jelling, den 20. januar 2021

Bestyrelse

Martin Fessel
formand

Henning Tarp
næstformand

Peter Bæk
kasserer

Søren Fjordside

Britta Bitsch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ravnshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ravnshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 Ravnshøj har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af bestyrelsens godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Brande, den 20. januar 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 80 77 76

Bjarne Ulrik Pedersen

statsautoriseret revisor

mne18484

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Ravnshøj
Hvesager 29
7300 Jelling

Telefon: 30 22 50 60

CVR-nr.: 40 94 04 05

Hjemsted: Vejle Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.580.000

Bestyrelse

Martin Fessel, formand
Henning Tarp, næstformand
Peter Bæk, kasserer
Søren Fjordside
Britta Bitsch

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvegade 22
7330 Brande

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ravnshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og kursgevinster på værdipapirer.

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

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
Boligafgift	602.166	608.144	608.144	608.144
Vaskeriindtægter	27.617	0	0	28.161
Regulering tidligere år vand- og varmemeforbrug	5.132	0	0	0
Indtægter i alt	634.915	608.144	608.144	636.305
1 Ejendomsskat og forsikringer	-102.543	-101.015	-107.590	-100.735
2 Forbrugsafgifter	-93.754	-75.239	-71.428	-105.550
3 Vedligeholdelse, løbende	-43.242	-296.255	-89.274	-69.553
4 Administrationsomkostninger	-22.603	-18.600	-18.600	-19.991
5 Øvrige foreningsomkostninger	-65.046	-107.273	-125.150	-63.577
Omkostninger i alt	-327.188	-598.382	-412.042	-359.406
Resultat før finansielle poster	307.727	9.762	196.102	276.899
6 Finansielle indtægter	2.077	0	0	366
7 Finansielle omkostninger	-83.484	-51.036	-25.249	-53.566
Finansielle poster netto	-81.407	-51.036	-25.249	-53.200
Årets resultat	226.320	-41.274	170.853	223.699
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	43.013	0	0	13.785
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri"	8.086	0	0	-9.578
Overført til "Andre reserver"	51.099	0	0	4.207
Betalte prioritetsafdrag	116.493	118.864	114.438	116.981
Overført restandel af årets resultat	58.728	-160.138	56.415	102.511
Overført til "Overført resultat"	175.221	-41.274	170.853	219.492
I alt	226.320	-41.274	170.853	223.699

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2020	2019
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	15.684.343	15.684.343
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.684.343	15.684.343
	Anlægsaktiver i alt	15.684.343	15.684.343
Omsætningsaktiver			
9	Projekt Solceller	42.431	50.857
	Tilgodehavender hos andelshavere	51.530	56.537
10	Periodeafgrænsningsposter	0	18.160
	Tilgodehavender i alt	93.961	125.554
11	Værdipapirer	0	3.630
12	Likvide beholdninger	1.077.098	874.256
	Omsætningsaktiver i alt	1.171.059	1.003.440
	Aktiver i alt	16.855.402	16.687.783

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
Egenkapital			
	Andelsindskud	2.580.000	2.580.000
13	Overført resultat	11.535.962	11.360.741
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.115.962	13.940.741
14	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	255.094	212.081
15	Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri	37.975	29.889
	Andre reserver	293.069	241.970
	Egenkapital i alt	14.409.031	14.182.711
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	2.233.264	2.299.605
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.233.264	2.299.605
	Kortfristet del af langfristet gæld	114.438	118.864
	Varmeregnskab	8.546	8.546
17	Anden gæld	38.415	26.349
18	Periodeafgrænsningsposter	51.708	51.708
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	213.107	205.467
	Gældsforpligtelser i alt	2.446.371	2.505.072
	Passiver i alt	16.855.402	16.687.783
19 Nøgleoplysninger			
20 Beregning af andelsværdi			
21 Oplysninger om støtte fra staten			

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	74.989	74.293	75.182	70.254
Forsikringer	27.554	26.722	32.408	30.481
	102.543	101.015	107.590	100.735
2. Forbrugsafgifter				
Renovation	38.051	38.051	39.123	36.681
Drift fælleshus	36.059	37.188	32.305	30.407
Omkostninger vedr. vaskeri	19.644	0	0	38.462
	93.754	75.239	71.428	105.550
3. Vedligeholdelse, løbende				
Diverse	43.242	86.255	89.274	69.553
Stisystem	0	200.000	0	0
Gulvafslibning	0	10.000	0	0
	43.242	296.255	89.274	69.553
4. Administrationsomkostninger				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	15.000	15.000	15.000	15.000
Gebyrer m.v.	4.003	0	0	1.391
Kontingenter	3.600	3.600	3.600	3.600
	22.603	18.600	18.600	19.991

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
5. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesudgifter	11.091	8.523	6.700	6.691
Udvalg - renovation	110	800	800	240
Udvalg - fælleshus	11.263	15.350	30.350	14.377
Udvalg - lette bygninger	28.548	37.000	24.000	5.273
Udvalg - udenomsarealer	14.034	25.600	38.300	36.996
Udvalg - jubilæum	0	20.000	25.000	0
	65.046	107.273	125.150	63.577
6. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	26
Kursregulering aktier	2.077	0	0	340
	2.077	0	0	366
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	41.221	51.036	25.249	53.566
Låneomkostninger	42.263	0	0	0
	83.484	51.036	25.249	53.566

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	15.684.343	15.684.343
Anskaffelsessum 31. december	15.684.343	15.684.343
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.684.343	15.684.343
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	14.000.000	14.000.000
9. Projekt Solceller		
Saldo 1. januar	50.857	60.726
Indtjent i året	-8.426	-9.869
	42.431	50.857
10. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	0	18.160
	0	18.160
11. Værdipapirer		
50 stk. aktier i Den Jyske Sparekasse (solgt)	0	3.630
	0	3.630
12. Likvide beholdninger		
Den Jyske Sparekasse 6132 011379 (Super+)	0	130.675
Den Jyske Sparekasse 5510 033619 (Foreningskonto)	49.052	7.086
Den Jyske Sparekasse 5510 033090 (Husleje)	871.141	709.247
Sydbank 7030 1610450	156.905	27.248
	1.077.098	874.256

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	11.360.741	11.141.249
Årets overførte overskud eller underskud	175.221	219.492
	11.535.962	11.360.741
14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	212.081	198.296
Budgetoverførsel	86.255	83.338
Årets vedligeholdelse	-43.242	-69.553
	255.094	212.081
15. Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri		
Reserveret 1. januar	29.889	39.467
Budgetoverførsel	8.086	7.377
Årets nyanskaffelser	0	-16.955
	37.975	29.889
16. Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Realkredit, opr. 2.405.000 kr., rente på 0,545 %	2.347.702	2.418.469
	2.347.702	2.418.469
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-114.438	-118.864
	2.233.264	2.299.605
17. Anden gæld		
Revisor	15.000	15.000
Andre skyldige omkostninger	15.290	3.224
Skyldig vandregnskab	5.150	5.150
Skyldig vaskeriregnskab	2.975	2.975
	38.415	26.349

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
18. Periodeafgrænsningsposter		
Forudmodtaget husleje	51.708	51.708
	51.708	51.708

19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ravnshøj 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.633	1.633	14	1.633
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.	370	370	7	370
B6	I alt	2.003	2.003	21	2.003

Felt nr.	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?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1989
D2 Ejendommens opførelsesår	1990

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐
		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.684.343	7.830	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	293.069	146	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2		
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. m²
H1	Boligafgift	50.679	* 12 /	372
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	139	137	139

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. m ²		
K1	Andelsværdi	8.644		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	781		
K3	Teknisk andelsværdi	9.425		

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

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	35	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	35	22

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)	84		

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	71	72	71

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	8.573	6.990
Anskaffelsessum (kostpris)	9.605	7.830
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	781	637
Foreslået andelsværdi	8.644	7.047
Reserver uden for andelsværdi	179	146
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		372
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		22
		100

20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.115.962
	14.115.962
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone	2.580.000
Værdi pr. fordelingstal	5,47
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. januar 2020)	5,40

Noter

20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	154.000	616.000	842.581	3.370.323
4	185.000	740.000	1.012.191	4.048.764
5	202.000	1.010.000	1.105.203	5.526.016
1	214.000	214.000	1.170.859	1.170.859
14	755.000	2.580.000	4.130.834	14.115.962

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 5,47 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i anskaffelsessummen samt forbedringer) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 156.843 kr., 470.530 kr. og 784.217 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendommens anskaffelsessum med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens kostpris på 15.684.343 kr.

Ændring i anskaffelsessum	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-784.217	13.331.745	5,17	-5,48%
-3%	-470.530	13.645.432	5,29	-3,29%
-1%	-156.843	13.959.119	5,41	-1,10%
0%	0	14.115.962	5,47	0,00%
1%	156.843	14.272.805	5,53	1,10%
3%	470.530	14.586.492	5,65	3,29%
5%	784.217	14.900.179	5,78	5,67%

21. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget offentligt tilskud på 7.995.383,07 kr., som skal tilbagebetales, såfremt foreningen opløses.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Brogård Tarp

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-345218270548

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-01-28 12:51:40Z

NEM ID 

Søren Fjordside

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-059047683913

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-01-30 11:35:50Z

NEM ID 

Peter Bæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-342526975398

IP: 87.55.xxx.xxx

2021-01-31 12:43:15Z

NEM ID 

Martin Fessel

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-202606079066

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-01-31 15:14:57Z

NEM ID 

Britta Bitsch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-869281852426

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-02-01 09:21:53Z

NEM ID 

Bjarne Ulrik Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-850751357585

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-02-02 08:12:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PTHJE-AC74A-JI0HL-EDENL-Y4LXS-SP4XH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>