

Andelsboligforeningen Ravnshøj
Hvesager 29, 7300 Jelling

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. januar 2022.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Ravnhøj.

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 28. januar 2022

Bestyrelse

Martin Fessel
formand

Henning Tarp
næstformand

Peter Bæk
kasserer

Majken Aalbæk

Britta Bitsch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ravnhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ravnhøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 Ravnhøj har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af bestyrelsens godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Brande, den 28. januar 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor
mne32205

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Ravnhøj
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
Majken Aalbæk
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. 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 og vaskeriindtægter 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” 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
Boligafgift	608.144	608.144	608.000	602.166
Vaskeriindtægter	23.027	0	0	27.617
Regulering tidligere år vand- og varmekonsum	-3.017	0	0	5.132
Indtægter i alt	628.154	608.144	608.000	634.915
1 Ejendomsskat og forsikringer	-107.748	-107.590	-107.800	-102.543
2 Forbrugsafgifter	-76.915	-71.428	-74.000	-93.754
3 Vedligeholdelse, løbende	-270.609	-89.274	-100.000	-43.242
4 Administrationsomkostninger	-28.983	-18.600	-23.600	-22.603
5 Øvrige foreningsomkostninger	-98.579	-125.150	-79.800	-65.046
Omkostninger i alt	-582.834	-412.042	-385.200	-327.188
Resultat før finansielle poster	45.320	196.102	222.800	307.727
6 Finansielle indtægter	0	0	0	2.077
7 Finansielle omkostninger	-25.248	-25.249	-24.000	-83.484
Finansielle poster netto	-25.248	-25.249	-24.000	-81.407
Årets resultat	20.072	170.853	198.800	226.320
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	200.000	0	0	43.013
Anvendt fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-255.094	0	0	0
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri"	4.037	0	0	8.086
Overført til "Andre reserver"	-51.057	0	0	51.099
Betalte prioritetsafdrag	114.439	114.438	115.064	116.493
Overført restandel af årets resultat	-43.310	56.415	83.736	58.728
Overført til "Overført resultat"	71.129	170.853	198.800	175.221
I alt	20.072	170.853	198.800	226.320

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	15.852.616	15.684.343
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.852.616</u>	<u>15.684.343</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.852.616</u>	<u>15.684.343</u>
Omsætningsaktiver			
9	Projekt Solceller	33.171	42.431
	Tilgodehavender hos andelshavere	51.173	51.530
	Tilgodehavender i alt	<u>84.344</u>	<u>93.961</u>
10	Likvide beholdninger	<u>802.538</u>	<u>1.077.098</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>886.882</u>	<u>1.171.059</u>
	Aktiver i alt	<u>16.739.498</u>	<u>16.855.402</u>

Balance 31. december

Note	2021	2020
Passiver		
Egenkapital		
	2.580.000	2.580.000
11 Overført resultat	11.607.092	11.535.962
Egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver	14.187.092	14.115.962
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	200.000	255.094
13 Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri	34.267	37.975
Andre reserver	234.267	293.069
Egenkapital i alt	14.421.359	14.409.031
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	2.118.199	2.233.264
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.118.199	2.233.264
Kortfristet del af langfristet gæld	115.064	114.438
Varmeregnskab	0	91
15 Anden gæld	15.000	30.290
16 Periodeafgrænsningsposter	69.876	68.288
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	199.940	213.107
Gældsforpligtelser i alt	2.318.139	2.446.371
Passiver i alt	16.739.498	16.855.402
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		
19 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	75.182	75.182	75.300	74.989
Forsikringer	32.566	32.408	32.500	27.554
	107.748	107.590	107.800	102.543
2. Forbrugsafgifter				
Renovation	39.123	39.123	39.000	38.051
Drift fælleshus	33.527	32.305	35.000	36.059
Omkostninger vedr. vaskeri	4.265	0	0	19.644
	76.915	71.428	74.000	93.754
3. Vedligeholdelse, løbende				
Diverse	270.609	89.274	100.000	43.242
	270.609	89.274	100.000	43.242
4. Administrationsomkostninger				
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	16.250	15.000	15.000	15.000
Gebyrer m.v.	9.133	0	5.000	4.003
Kontingenter	3.600	3.600	3.600	3.600
	28.983	18.600	23.600	22.603

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
5. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsesudgifter	15.297	6.700	10.000	11.091
Udvalg - renovation	493	800	800	110
Udvalg - fælleshus	46.419	30.350	30.000	11.263
Udvalg - lette bygninger	22.164	24.000	24.000	28.548
Udvalg - udenomsarealer	5.177	38.300	15.000	14.034
Udvalg - jubilæum	9.029	25.000	0	0
	98.579	125.150	79.800	65.046
6. Finansielle indtægter				
Kursregulering aktier	0	0	0	2.077
	0	0	0	2.077
7. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	25.248	25.249	24.000	41.221
Låneomkostninger	0	0	0	42.263
	25.248	25.249	24.000	83.484
8. Ejendom			31/12 2021	31/12 2020
Anskaffelsessum 1. januar			15.684.343	15.684.343
Tilgang i årets løb			168.273	0
Anskaffelsessum 31. december			15.852.616	15.684.343
Regnskabsmæssig værdi 31. december			15.852.616	15.684.343
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021			14.000.000	14.000.000

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
9. Projekt Solceller		
Saldo 1. januar	42.431	50.857
Indtjent i året	-9.260	-8.426
	<u>33.171</u>	<u>42.431</u>
10. Likvide beholdninger		
Den Jyske Sparekasse 5510 033619 (Foreningskonto)	14.970	49.052
Den Jyske Sparekasse 5510 033090 (Husleje)	632.643	871.141
Sydbank 7030 1610450	154.925	156.905
	<u>802.538</u>	<u>1.077.098</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	11.535.963	11.360.741
Årets overførte overskud eller underskud	71.129	175.221
	<u>11.607.092</u>	<u>11.535.962</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	255.094	212.081
Budgetoverførsel	215.515	86.255
Årets vedligeholdelse	-270.609	-43.242
	<u>200.000</u>	<u>255.094</u>
13. Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri		
Reserveret 1. januar	37.975	29.889
Budgetoverførsel	4.037	8.086
Årets nyanskaffelser	-7.745	0
	<u>34.267</u>	<u>37.975</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Jyske Realkredit, opr. 2.405.000 kr., rente på 0,545 %, restløbetid på 18 år	<u>2.233.263</u>	<u>2.347.702</u>
	2.233.263	2.347.702
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	<u>-115.064</u>	<u>-114.438</u>
	<u>2.118.199</u>	<u>2.233.264</u>
15. Anden gæld		
Revisor	15.000	15.000
Andre skyldige omkostninger	<u>0</u>	<u>15.290</u>
	<u>15.000</u>	<u>30.290</u>
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudmodtaget husleje	50.967	51.708
Forudmodtaget varme	9.884	8.455
Forudmodtaget vand	6.200	5.150
Forudmodtaget vaskeri	<u>2.825</u>	<u>2.975</u>
	<u>69.876</u>	<u>68.288</u>

17. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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?	<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	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

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

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.852.616	7.914

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	234.267	117

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	50.679	* 12 /	1.633
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.		<u>År 2019</u> kr. pr. m ²	<u>År 2020</u> kr. pr. m ²	<u>År 2021</u> kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	137	139	12

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	8.688
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	876
K3	Teknisk andelsværdi	9.564

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	22	135
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	22	135

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)	85

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	72	71	70

18. 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	14.187.092
	14.187.092

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	2.580.000
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	5,4989
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. januar 2021)	5,47
---	-------------

Noter

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	154.000	616.000	846.826	3.387.306
4	185.000	740.000	1.017.291	4.069.166
5	202.000	1.010.000	1.110.772	5.553.862
1	214.000	214.000	1.176.759	1.176.758
14	755.000	2.580.000	4.151.648	14.187.092

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 5,50 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 158.526 kr., 475.578 kr. og 792.631 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 15.852.616 kr.

Ændring i anskaffelsessum	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-792.631	13.394.461	5,19	-5,64%
-3%	-475.578	13.711.514	5,31	-3,45%
-1%	-158.526	14.028.566	5,44	-1,09%
0%	0	14.187.092	5,50	0,00%
1%	158.526	14.345.618	5,56	1,09%
3%	475.578	14.662.670	5,68	3,27%
5%	792.631	14.979.723	5,81	5,64%

19. Oplysninger om støtte fra staten

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