

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Sabro Vænge 59-111, 8471 Sabro
CVR-nr. 32 41 98 52

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.4.2022

Dirigent *PETER NIELSEN*

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro
Sabro Vænge 59-111
8471 Sabro
Telefon: 86 94 87 94
Hjemsted: Aarhus kommune
CVR-nr.: 32 41 98 52
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Kim Brund Nielsen, formand
Birgit Møller Pedersen
Jørgen Meinicke
Asta Andersen
Bentha Malling

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 4. april 2022

Bestyrelse



Kim Brund Nielsen
Formand



Birgit Møller Pedersen



Jørgen Meinicke



Asta Andersen



Bentha Malling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gadekæret, Sabro for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 4. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Casper Jensby
Statsaut. revisor

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21 udviser et resultat på DKK 121.763 mod DKK 275 sidste år for tiden 01.01.20 - 31.12.20.

2021 har været et forholdsvist stille år - ikke kun på grund af Coronaen.

De fælles arbejdsdage har kunnet afholdes uden for mange restriktioner. Generalforsamlingen måtte dog i lighed med sidste år udskydes og blev først afviklet i juni måned. Der har været spillet petanque, afviklet et lille sommer-frokost-arrangement og endelig kunne vi afholde julefrokost i 'naboens' fælleshus.

Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Kostpris (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra a)

Såfremt andelskronen opgøres i henhold til den offentlige ejendomsvurdering bliver den 2,58.

Såfremt den opgøres den til anskaffelsessummen med tillæg af foretagne forbedringer udgør andelskronen 3,23.

Der har været handlet 2 andele til prisen i det forløbne år.

De offentlige ejendomsvurderinger er ikke blevet reguleret siden 2012 og er således ikke fulgt med udviklingen i de reelle ejendomspriser. Bestyrelsen har derfor indhentet en valuarvurdering af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Denne vurdering skal efterfølgende indgå i analyse af mulighederne for omlægning af eksisterende finansiering herunder indfrielse af renteswap. En valuarvurdering vil ligeledes kunne indgå i beregning af andelsværdien. Såfremt der findes en tilfredsstillende løsning skal emnet behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

De senere års skader har belastet prisen på vores bygningsforsikring ligesom ejendomsskatten stiger betragteligt i det kommende år, hvilket skyldes at fradrag for grundforbedringer bortfalder efter 30 år. Herudover kommer de generelle prisstigninger, hvilket gør det nødvendigt at regulere huslejerne med ca. 5% i 2022.

Husleje forelås derfor ændret pr 1. maj 2022 som følger:

. - fortsat -

Beløb i DKK	Henlæggelse vedligeholde			I alt
	Boligafgift	Fællesudgift	lse	
	0	0	0	0
Type A	2.882	605	568	4.055
Type B	2.245	605	444	3.294
Type C	2.508	605	491	3.604
Type D	1.790	605	341	2.736
Type E	2.508	605	491	3.604

Hertil kommer den individuelle opkrævning for extra affaldsudgifter samt for kabel-tv.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
1 Lejeindtægter, beboelse	1.072.328	1.059.960	1.056.233
Indtægter i alt	1.072.328	1.059.960	1.056.233
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-33.804	-145.000	-209.207
3 Ejendomsskat og forsikringer	-167.534	-167.616	-156.479
4 Forbrugsafgifter	-69.773	-66.500	-65.038
5 Renholdelse	-80.400	-70.000	-42.612
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-650	-1.000	-625
7 Administrationsomkostninger	-59.065	-53.000	-42.979
Omkostninger i alt	-411.226	-503.116	-516.940
Resultat før finansielle poster	661.102	556.844	539.293
8 Finansielle omkostninger	-539.339	-550.000	-539.018
Finansielle poster i alt	-539.339	-550.000	-539.018
Årets resultat	121.763	6.844	275

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	121.763	6.844	275
I alt	121.763	6.844	275

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	24.849.815	24.849.815
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.849.815	24.849.815
	Anlægsaktiver i alt	24.849.815	24.849.815
10	Periodeafgrænsningsposter	28.332	30.464
	Tilgodehavender i alt	28.333	30.464
11	Likvide beholdninger	239.711	80.816
	Omsætningsaktiver i alt	268.044	111.280
	Aktiver i alt	25.117.858	24.961.095

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	4.430.000	4.430.000
	Overført resultat	-7.669.667	-7.791.430
	Egenkapital før andre reserver	-3.239.667	-3.361.430
	Afdrag prioritets gæld	23.617.859	23.617.859
	Finansielle instrumenter, sikring	-6.598.610	-8.337.920
	Indeksreguleret prioritetsgæld	-6.055.333	-6.055.333
	Andre reserver i alt	10.963.916	9.224.606
	Egenkapital i alt	7.724.249	5.863.176
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	10.750.000
12	Renteswap	6.108.609	7.842.919
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.858.609	18.592.919
12	Renteswap	490.000	495.000
13	Anden gæld	45.000	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	535.000	505.000
	Gældsforpligtelser i alt	17.393.609	19.097.919
	Passiver i alt	25.117.858	24.961.095
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Fordeling af andelsværdi mv.		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Afdrag prioritets gæld	Finansielle instrumenter, sikring	Indeksregu- lering priori- tetsgæld	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	4.430.000	-7.791.705	23.617.859	-7.684.621	-6.055.333	6.516.200
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi	0	0	0	-653.299	0	-653.299
Årets resultat	0	275	0	0	0	275
Saldo pr. 31.12.20	4.430.000	-7.791.430	23.617.859	-8.337.920	-6.055.333	5.863.176
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	4.430.000	-7.791.430	23.617.859	-8.337.920	-6.055.333	5.863.176
Regulering af sikringsinstrument til dagsværdi	0	0	0	1.739.310	0	1.739.310
Årets resultat	0	121.763	0	0	0	121.763
Saldo pr. 31.12.21	4.430.000	-7.669.667	23.617.859	-6.598.610	-6.055.333	7.724.249

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
1. Lejeindtægter, beboelse			
Boligafgift, beboelse	713.400	713.400	702.432
Fællesudgifter, beboelse	205.580	193.212	207.017
Henlæggelse til vedligeholdelse, beboelse	153.348	153.348	146.784
I alt	1.072.328	1.059.960	1.056.233

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelse	33.804	145.000	209.207
I alt	33.804	145.000	209.207

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	120.116	120.116	112.918
Forsikringer	47.418	47.500	43.561
I alt	167.534	167.616	156.479

4. Forbrugsafgifter

El	8.184	8.500	8.206
Renovation m.v.	61.589	58.000	56.832
I alt	69.773	66.500	65.038

	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
5. Renholdelse			
Vedligeholdelse grønne arealer	80.400	70.000	42.612
I alt	80.400	70.000	42.612
6. Øvrige ejendomsomkostninger			
Øvrige ejendomsomkostninger	650	1.000	625
I alt	650	1.000	625
7. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	3.696	5.000	2.235
Administration	6.355	10.000	8.109
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.813	32.000	31.562
Gaver	500	1.000	1.050
Kurser	0	1.000	0
Kontingenter	5.982	6.000	5.820
Assurance	3.119	3.000	3.003
Venteliste- og salgsgebyrer	-8.400	-5.000	-8.800
Honorar valuar	20.000	0	0
I alt	59.065	53.000	42.979

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	48.786	50.000	45.424
Renter, bankkonto	668	0	235
Renter, renteswap	489.885	500.000	493.359
I alt	539.339	550.000	539.018

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

9. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.21	24.849.815	24.849.815
Kostpris pr. 31.12.21	24.849.815	24.849.815
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	24.849.815	24.849.815

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee	28.332	30.464
I alt	28.332	30.464

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.21	Indestående 31.12.20
Nykredit Bank	239.711	80.816
I alt	239.711	80.816

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	10.750.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.750.000	10.750.000
Renteswap	6.598.609	8.337.919
Renteswap i alt	6.598.609	8.337.919
I alt	17.348.609	19.087.919

12. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	10.750.000	0	10.750.000	10.750.000
Renteswap	6.598.609	490.000	6.108.609	6.598.609
I alt	17.348.609	490.000	16.858.609	17.348.609

Foreningen har pr. 31.12.21 indgået renteswapaftale på DKK 6.598.609.

Renteswapaftalen løber til 30.12.38 og sikrer en fast rente på 4,34%.

Renteswapaftalen er indgået for at sikre lån med restgæld DKK 10.750.000.

13. Anden gæld

Skyldige omkostninger	45.000	10.000
I alt	45.000	10.000

14. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte fra stat og kommune til dækning af renter vedrørende lån i Realkredit Danmark. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav udgør pr. 31.12.21 t.DKK 10.415.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelsboligforeningen har pr. 31. december 2021 overfor Nykredit afgivet erklæring om, at ejendomme ikke må pantsættes eller sælges uden tilladelse fra banken.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 10.750.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra a, (kostpris) samt vedtægternes §15:

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	-3.239.667	-3.361.430
Finansielle instrumenter sikring	6.598.609	8.337.919
Andre reserver	10.963.916	9.224.606
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	17.562.525	17.562.525
Samlet andelsværdi	14.322.858	14.201.095
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.430.000	4.430.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,23	3,21

17. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Type A, 110 kvm	5	199.000	995.000	643.398	3.216.990
B	Type B, 85 kvm	7	155.000	1.085.000	501.139	3.507.973
C	Type C, 95 kvm	2	173.200	346.400	559.981	1.119.962
D	Type D, 66 kvm	5	123.600	618.000	399.617	1.998.085
E	Type E, 94 kvm	8	173.200	1.385.600	559.981	4.479.848
	I alt	27	824.000	4.430.000	2.664.116	14.322.858

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.19
B1 Andelsboliger	27	27	2.445	2.445	2.445
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	27	27	2.445	2.445	2.445

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
~~01-09-2009~~ 1989/ju

D2 Ejendommens opførelsesår:
~~2009~~ 1989/ju

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen,

såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen efter ovenstående, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Anskaffelsesprisen

	Ja	Nej
F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		X

	DKK pr. kvm			
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.849.816	24.849.816	10.164	10.164
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	0	0
			31.12.21	31.12.20

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			0	0
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			30	23

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2021	2020	2021	2020	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	713.400	702.432	292	287	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.21	31.12.20	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			5.858	5.808	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			7.004	7.765	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			12.862	13.573	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		50	0	19	
R	Årets afdrag		0	0	0	

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	14	86	62
M3 Vedligeholdelse i alt	14	86	62

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	5.858	5.858

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Renteswapaftaler værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Resultatopgørelse 2021 samt Budget 2022

	Realis. 2021	Budget 2021	Realis. 2020	Budget 2022
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	713.400	713.400	702.432	752.416
Fællesudgifter	205.580	193.212	207.017	195.156
Henlæggelse til vedligehold	153.348	153.348	146.784	151.620
Indtægter i alt	1.072.328	1.059.960	1.056.233	1.099.192
<u>Ejendommens drift:</u>				
Ejendomsskat	120.116	120.116	112.918	170.750
Renovation	61.589	58.000	56.832	60.200
Forsikringer	47.418	47.500	43.561	54.150
Vedligeholdelse	33.804	145.000	209.207	125.000
Elforbrug	8.184	8.500	8.206	10.000
Renhold/vedligeh. grønne arealer	80.401	70.000	42.612	70.000
Diverse	650	1.000	625	1.000
Ejendommens drift i alt	352.162	450.116	473.961	491.100
<u>Administrationsudgifter:</u>				
Generalforsamling/møder.....	3.696	5.000	2.235	5.000
Administration.....	6.355	10.000	8.109	10.000
Assurance.....	3.119	3.000	3.003	3.500
Kurser.....	-	1.000	-	1.000
Revision/Juridisk ass.....	47.812	32.000	31.562	30.000
Kontingenter.....	5.982	6.000	5.820	6.000
Venteliste-/salgsgebyrer	-8.400	-5.000	-8.800	-4.000
Gaver & blomster mm	500	1.000	1.050	1.000
Administrationsudgifter i alt	59.064	53.000	42.979	52.500
Resultat før renter	661.102	556.844	539.293	555.592
Renter, netto	-539.339	-550.000	-539.018	-550.000
Årets resultat	121.763	6.844	275	5.592
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>				
Afdrag på lån	-	-	-	-
Overført andel af årets resultat	121.763	6.844	275	5.592
	121.763	6.844	275	5.592

Huslejerne foreslås ændret pr. 1. maj 2022 som følger:

type	<u>Boligafgift</u>	<u>Fællesudgift</u>	<u>Vedligehold</u>	<u>I alt</u>
A	2.882	605	568	4.055
B	2.245	605	444	3.294
C	2.508	605	491	3.604
D	1.790	605	341	2.736
E	2.608	605	491	3.604

Hertil kommer den individuelle opkrævning for extra affaldsudgifter samt for kabel-tv.

Indstillet til godkendelse på Generalforsamlingen d. 20. April 2022