

**ANDELSBOLIGFORENINGEN MARGRETHEVANG, AFDELING 1**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
andelsboligforeningens ordinære  
generalforsamling,  
den 1. april 2022

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
<b>Andelsboligforeningsoplysninger</b>	
Andelsboligforeningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

**ANDELSBOLIGFORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1 c/o Finn Mackenhauer Margrethevang 4A 5600 Faaborg  Telefon: 40 19 67 67  CVR-nr.: 34 14 59 11 Stiftet: 1. januar 2012 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Finn Mackenhauer, formand Herluf Bøgetoft Eriksen, næstformand Annette Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Herregårdscentret 23 5600 Faaborg

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 16. marts 2022

Bestyrelse:

  
Finn Mackenhauer  
Formand

  
Herluf Bøgetoft Eriksen  
Næstformand

  
Annette Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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, andelsboligloven 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 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**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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:

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- 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 nøteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

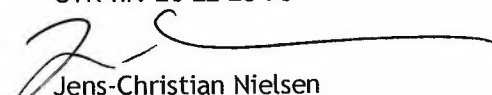
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Faaborg, den 16. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Jens-Christian Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36190

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Margrethevang 4 a-g og 18 a-f, 5600 Faaborg.

### Usædvanlige forhold

Andelsboligforeningen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af ejendom til anskaffelsessum mod tidligere indregning til ejendomsvurderingen.

Andelsboligforeningens prioritetsgæld er ændret fra kursværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse på påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for andelsboligforeningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Margrethevang, afdeling 1 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Andelsboligforeningens ejendom har tidligere været målt til ejendomsvurdering. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes til kostpris.

Årsagen til praksisændringen er, at der er kommet en ny regnskabsvejledning til andelsboligforeninger, hvoraf fremgår at ejendomme skal indregnes til kostpris eller dagsværdi.

Andelsboligforeningens prioritetsgæld er ændret fra kursværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet for sidste år.

Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Balancesummen og egenkapital primo er nedbragt med 4.534 tkr. Det har ikke haft indvirkning på resultatet.

- Anvendelse af hensat vedligeholdelse har tidligere været modregnet resultatopgørelsen.

Praksis ændres til at blive behandlet resultatdisponeringen og ikke påvirke årets resultat.

Der er ingen ændringer på balanceposterne under andre reserver.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat formindskes med 198 tkr. (47 tkr.)
- Balancesummen forøges med 4.580 tkr. for 2020
- Egenkapitalen formindskes med 4.580 tkr. for 2020

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud, årets afdrag på prioritetsgæld samt kursregulering af prioritetsgæld.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

#### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....	1	557.658	557.658	549.420
Øvrige indtægter.....	2	10.000	0	0
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>567.658</b>	<b>557.658</b>	<b>549.420</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-72.850	-75.000	-136.873
Forbrugsafgifter.....	4	-34.587	-35.000	-32.139
Vedligeholdelse løbende.....	5	-233.588	-97.500	-66.482
Administrationsomkostninger.....	6	-37.096	-36.000	-24.087
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-378.121</b>	<b>-243.500</b>	<b>-259.581</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>189.537</b>	<b>314.158</b>	<b>289.839</b>
Andre finansielle omkostninger.....	7	-114.906	-114.092	-116.679
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>74.631</b>	<b>200.066</b>	<b>173.160</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-197.600	0	-46.500
Overført restandel af årets resultat.....		272.231	200.066	219.660
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>74.631</b>	<b>200.066</b>	<b>173.160</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		74.631	200.066	173.160
Betalte prioritetsafdrag.....		-98.728	-98.727	-96.464
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-24.097</b>	<b>101.339</b>	<b>76.696</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		6.058.000	6.058.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	6.058.000	6.058.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.058.000</b>	<b>6.058.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	18.414
Tilgodehavender.....		0	18.414
Likvide beholdninger.....	9	375.577	631.587
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>375.577</b>	<b>650.001</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.433.577</b>	<b>6.708.001</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelsindskud.....		1.211.600	1.211.600
Overført resultat.....		-270.085	-542.316
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>941.515</b>	<b>669.284</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.863.057	2.060.657
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		1.863.057	2.060.657
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>1.863.057</b>	<b>2.060.657</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.804.572</b>	<b>2.729.941</b>
Prioritetsgæld.....	10	3.507.231	3.608.276
Langfristede gældsforpligtelser.....		3.507.231	3.608.276
Prioritetsgæld.....	10	101.045	98.728
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	250.000
Forudmodtaget boligafgift mv.....		3.854	7.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11	16.875	13.588
Kortfristede gældsforpligtelser.....		121.774	369.784
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>3.629.005</b>	<b>3.978.060</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.433.577</b>	<b>6.708.001</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	1.211.600	1.211.600
	<b>1.211.600</b>	<b>1.211.600</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-542.316	3.818.145
Konsekvens af ændret regnskabspraksis.....	0	-4.580.121
Rest af årets resultat.....	272.231	219.660
	<b>-270.085</b>	<b>-542.316</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>941.515</b>	<b>669.284</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	2.060.657	2.107.157
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....	-197.600	-46.500
	<b>1.863.057</b>	<b>2.060.657</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>1.863.057</b>	<b>2.060.657</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>1.863.057</b>	<b>2.060.657</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.804.572</b>	<b>2.729.941</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Boligafgift</b>			<b>1</b>
Boligafgift.....	557.658	549.420	
	<b>557.658</b>	<b>549.420</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>			<b>2</b>
Administrationsindtægter.....	10.000	0	
	<b>10.000</b>	<b>0</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>3</b>
Ejendomsskat.....	48.968	48.968	
Forsikringer.....	23.882	87.905	
	<b>72.850</b>	<b>136.873</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>4</b>
Renovation.....	34.489	32.139	
El redskabsskur.....	98	0	
	<b>34.587</b>	<b>32.139</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>			<b>5</b>
Vedligeholdelse ejendom.....	197.623	46.534	
Fællesarealer.....	38.465	22.448	
Tilskud fra grundejerforening.....	-2.500	-2.500	
	<b>233.588</b>	<b>66.482</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>6</b>
Revision.....	19.625	14.250	
Anden rådgivning.....	450	0	
Honorar næstformand.....	0	2.500	
Forsikringer.....	0	0	
Kontorartikler mv.....	510	698	
Kontingenter.....	2.808	2.730	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.750	3.200	
Edb-udgifter.....	527	410	
Møder.....	8.332	0	
Repræsentation.....	1.094	299	
	<b>37.096</b>	<b>24.087</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	3.813	2.641	
Prioritetsrenter.....	111.093	114.038	
	<b>114.906</b>	<b>116.679</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>8</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		6.058.000	
Kostpris 31. december 2021.....		<b>6.058.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>6.058.000</b>	
	2021	2020	
	kr.	kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>9</b>
Sparekassen Fyn-Sjælland, 801-17-21819.....	45.493	143.492	
Sparekassen Fyn-Sjælland, 801-57-90890.....	330.084	488.095	
	<b>375.577</b>	<b>631.587</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>			<b>10</b>
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året
		Renter og bidrag	Restgæld ultimo
			Afdrag næste år
Jyske Realkredit 2% kr. 3.968.000 111. E. 50.....	26	3.707.004	98.428
		111.093	3.608.276
		<b>3.707.004</b>	<b>98.428</b>
		<b>111.093</b>	<b>3.608.276</b>
			<b>101.045</b>
			<b>101.045</b>
		2021	2020
		kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
Kort del af gæld (under 1 år).....		101.045	98.728
Lang del af gæld (mere end 1 år).....		3.507.231	3.608.276
		<b>3.608.276</b>	<b>3.707.004</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet.....		3.078.769	3.189.641
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>			<b>11</b>
Kreditorer .....		0	88
Afsat revisor.....		16.875	13.500
		<b>16.875</b>	<b>13.588</b>



**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

12

**Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af foreningen med 5.891 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

13

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.608 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.058 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	13	1.084	1.084	1.084
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	13	1.084	1.084	1.084

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Ja	Nej	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.800.000	9.963	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.863.057	1.719	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			%
				17

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

14

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	522
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	221	160	69

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	5.111
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.001
K3 Teknisk andelsværdi	8.112

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	261	61	215
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	261	61	215

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	40 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	87	89	91

## NOTER

Note

**Andelsværdiberegning**

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 941.515.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	6.058.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	10.800.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2021 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021.....		941.515
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2021.....	10.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>6.058.000</u>	4.742.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	3.608.276	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>3.751.996</u>	-143.720
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		<b>5.539.795</b>
	<u>5.539.795</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.211.600	4,5723

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af andelsboligforeningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{5.539.795}{1.211.600} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,5723, svarende til 5.110,51 kr. pr. m<sup>2</sup>. Andelsindskuddet udgør 1.117,71 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,5723, svarende til 5.110,51 pr. m<sup>2</sup>.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A.....	2	110.000	220.000	502.953	1.005.905
Type B.....	6	99.000	594.000	452.657	2.715.944
Type C.....	5	79.520	397.600	363.589	1.817.945
	<b>13</b>		<b>1.211.600</b>		<b>5.539.795</b>

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	<b>Regnskab</b>
	<b>Budget</b>	<b>2021</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	557.658	557.658
Øvrige indtægter.....	0	10.000
<b>Indtægter.....</b>	<b>557.658</b>	<b>567.658</b>
Ejendomsskat.....	-50.000	-48.968
Forsikringer.....	-25.000	-23.882
Renovation.....	-40.000	-34.489
El redskabsskur.....	0	-98
Vedligeholdelse ejendom.....	-50.000	-197.623
Fællesarealer.....	-25.000	-38.465
Affalds-ø.....	-65.304	0
Tilskud fra grundejerforening.....	2.500	2.500
Tilbageførsel af hensat vedligeholdelse.....	65.304	0
Revision.....	-20.000	-19.625
Anden rådgivning.....	0	-450
Forsikringer.....	-1.000	0
Kontorartikler mv.....	-2.000	-510
Kontingenter.....	-3.000	-2.808
Porto/gebyrer/stempel.....	0	-3.750
Edb-udgifter.....	0	-527
Møder.....	-10.000	-8.332
Repræsentation.....	-1.000	-1.094
Renteomkostninger bank.....	-3.812	-3.813
Prioritetsrenter.....	-108.078	-111.093
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-336.390</b>	<b>-493.027</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>221.268</b>	<b>74.631</b>
Betalte prioritetsafdrag.....	-101.045	-98.728
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>120.223</b>	<b>-24.097</b>
<b>Boligafgift pr. 1. juli 2022 er uændret</b>		
A-bolig.....	4.282	
B-bolig.....	3.854	
C-bolig.....	3.094	