

Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G

Krebsen 34-52 og 66-72
5700 Svendborg

CVR-nr. 31150612

Årsrapport for regnskabsåret 2021 perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

(16. regnskabsår)

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 30. marts 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Bestyrelsens påtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver.....	11
Balance, passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21

Foreningsoplysninger

Foreningens navn	Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G Krebsen 34-52 og 66-72 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31150612
	Telefon: 2870 5347
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Foreningens formål	Andelsboligforeningens formål er at eje og drive ejendommen, matrikel-nr. 24 BO, Egense By, Egense med de derpå opførte 14 andelsboliger.
Bestyrelse	Bøje Vandsø Irene Hansen Niels Ravnholt Jessen Lotte Skjærbæk
Revision	CR Revision Registreret revisor Krarupvej 1 5771 Stenstrup
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Svendborg Afdeling Centrumpladsen 8 5700 Svendborg

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2021 for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. marts 2022

Bestyrelsen

Bøje Vandsø
Formand

Irene Hansen
Næstformand

Niels Ravnholt Jessen
Kasserer

Lotte Skjærbæk
Sekretær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Svendborg, den 14. marts 2022

CR Revision, Registreret revisor

CVR-nr. 31115086

Richard Christensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sundparken Rantzausminde afd. G for regnskabsåret 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ejerskifte af andele og øvrige gebyrindtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger,

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående samt betalinger på rentesikringsaftaler (renteswap).

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter, og årsrapporten indeholder således ikke skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen, fortsat

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) 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.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Balancen, fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Renteswap

De indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalernes basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalerne, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalernes løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

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

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

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabsbalance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabsbalance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabsbalance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse	Note	2021 DKK	Budget 2021 (ej revideret) DKK	2020 DKK
Indtægter				
Boligafgift		1.187.100	1.187.100	1.156.900
Administrationshonorar ved ejerskifte af andele m.v.		12.000	6.000	0
Indtægter i alt		1.199.100	1.193.100	1.156.900
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter	1	64.045	64.200	61.744
Renholdelse og udenomsarealer	2	20.698	20.000	30.535
Vedligeholdelse, løbende	3	89.968	28.000	22.317
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	0	0	0
Administrationsomkostninger	5	14.041	14.000	13.964
Øvrige foreningsomkostninger	6	17.691	19.000	17.527
Omkostninger i alt		206.443	145.200	146.087
Resultat før af- og nedskrivninger		992.657	1.047.900	1.010.813
Af- og nedskrivninger ejendom		500.000	0	1.200.000
Resultat før finansielle poster		1.492.657	1.047.900	2.210.813
Finansielle omkostninger	7	673.091	677.400	672.971
Finansielle poster i alt		673.091	677.400	672.971
Årets resultat		819.566	370.500	1.537.842
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		60.000	60.000	60.000
Overført til "Reserveret til kommende bidragsforpligtelser"		60.500	60.500	28.420
Overført til "Overført resultat m.v."				
Overført restandel af årets resultat		699.066	250.000	1.449.422
Disponeret i alt		819.566	370.500	1.537.842
Likviditetsresultat				
Årets resultat		819.566	370.500	1.537.842
Af- og nedskrivninger ejendom		-500.000	0	-1.200.000
Betalte prioritetsafdrag		-250.419	-250.000	-247.449
Likviditetsresultat i alt		69.147	120.500	90.393

		2021	2020
Balance, aktiver	Note	DKK	DKK
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BO, Egense By, Egense	8	24.500.000	24.000.000
Anlægsaktiver i alt		24.500.000	24.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift og udlæg		0	38.415
Forudbetalt service på gasfyr		22.344	2.426
Periodeafgrænsningsposter		6.192	6.082
Tilgodehavender i alt		28.536	46.923
Likvide beholdninger			
Nordea Bank Danmark A/S, driftskonto		407.157	67.618
Nykredit Bank A/S		410.990	656.595
Likvide beholdninger i alt		818.147	724.213
Omsætningsaktiver i alt		846.683	771.136
Aktiver i alt		25.346.683	24.771.136

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Balance, passiver			
Egenkapital			
Andelsindskud		4.985.000	4.985.000
Overført resultat m.v.		-6.436.771	-8.814.926
Egenkapital før andre reserver		-1.451.771	-3.829.926
Andre reserver			
Reserveret til kommende bidragsforpligtelser		132.239	71.739
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		738.191	678.191
Andre reserver i alt		870.430	749.930
Egenkapital i alt		-581.341	-3.079.996
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	9	25.180.189	27.040.962
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	9	712.925	781.660
Revision og regnskabsassistance		8.125	8.125
Forudbetalte boligafgifter		26.785	20.385
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		747.835	810.170
Gældsforpligtelser i alt		25.928.024	27.851.132
Passiver i alt		25.346.683	24.771.136
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopførelse

	Egenkapital før andre reserver		Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels-inds-kud	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til komme- de bidragsforpligtelser	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
Egenkapital						
Saldo pr. 1. januar 2021	4.985.000	-8.814.926	-3.829.926	71.739	678.191	-3.079.996
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom					60.000	60.000
Overført fra andre reserver		0	0	60.500	0	60.500
Ændring i basisværdi rentesikring		1.679.089	1.679.089			1.679.089
Overført resultat m.v.						
Overført restandel af årets resultat		699.066	699.066			699.066
Saldo pr. 31. december 2021	4.985.000	-6.436.771	-1.451.771	132.239	738.191	-581.341

Noter	2021	Budget 2021	2020
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	35.565	35.600	33.531
Forsikringer	28.480	28.600	28.213
Ejendoms- og forbrugsafgifter i alt	64.045	64.200	61.744
2 Renholdelse og udenomsarealer			
Vedligeholdelse fællesarealer	20.698	20.000	30.535
Renholdelse og udenomsarealer i alt	20.698	20.000	30.535
3 Vedligeholdelse, løbende			
Serviceaftale gasfyr	18.385	16.000	14.552
Reparation af gasfyr	51.664	8.000	0
Vedligeholdelse bygninger	19.919	4.000	7.765
Vedligeholdelse, løbende i alt	89.968	28.000	22.317
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse bygninger	0	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	0	0
5 Administrationsomkostninger			
Kontorholdsomkostninger	0	0	0
Porto og gebyrer	2.514	2.500	2.495
Abonnement Microsoft C5	700	700	700
Revision	8.125	8.100	8.125
Ulykkesforsikring	2.702	2.700	2.644
Administrationsomkostninger i alt	14.041	14.000	13.964
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	2.967	5.000	4.420
Gaver	1.163	1.200	430
Kørselsgodtgørelse	100	0	0
Kontingent grundejerforening	10.500	9.800	9.800
Kontingent ABF m.v.	2.961	3.000	2.877
Øvrige foreningsomkostninger i alt	17.691	19.000	17.527

Noter	2021	Budget 2021	2020
	DKK	(ej revideret) DKK	DKK
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	125.805	125.000	127.800
Betalinger vedrørende renteswap	541.562	550.000	543.229
Renteudgift pengeinstitutter	5.724	2.400	1.942
Finansielle omkostninger i alt	673.091	677.400	672.971
8 Ejendommen Krebsen, matr. nr. 24 BO, Egense By, Egense			
Kostpris pr. 1. januar 2021	24.883.000		24.883.000
Tilgang	0		0
	24.883.000		24.883.000
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	-883.000		-2.083.000
Tilbageførte nedskrivninger	500.000		1.200.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	24.500.000		24.000.000
Senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør			
Grund	4.352.900		4.352.900
Bygninger	13.747.100		13.747.100
I alt	18.100.000		18.100.000

Noter

		Kurs	Restløbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Kursværdi	Første års afdrag	Regnskabsmæssig værdi
9	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter							
	Ny kredit Real kredit A/S, tilpasningslån F10, opr. kr. 8.337.000. Refinansiering første gang 1/1 2025. Rente p.t. 1,1949% p.a.	106,7513%	23,00	91.777	250.419	6.961.126	253.424	6.667.099
	Ny kredit Real kredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 4.873.000. Afdragsfrit. Refinansiering hvert kvartal. Rente p.t. 0,0000% p.a.	99,7200%	16,25	7.310	0	4.859.356	0	4.873.000
	Ny kredit Real kredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 5.001.000. Afdragsfrit. Refinansiering hvert kvartal. Rente p.t. -0,1521% p.a.	100,5870%	19,25	191	0	5.030.356	0	5.001.000
	Ny kredit Real kredit A/S, tilpasningslån F10, opr. kr. 2.000.000. Afdragsfrit. Refinansiering første gang 1/1 2025. Rente p.t. 1,1763% p.a.	106,9872%	23,00	26.527	0	2.073.398	0	2.000.000
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,17% p.a. Sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 4.873.000.	100,000%	16,00	251.941	0	3.472.551	217.034	3.472.551
	Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,55% p.a. Sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 5.022.000.	100,000%	16,00	289.621	0	3.879.464	242.467	3.879.464
	I alt			667.367	250.419	26.276.251	712.925	25.893.114

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 22.217.255 til betaling efter mere end 5 år.

Noter

10 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er stor usikkerhed forbundet med målingen af foreningens ejendom, idet det er vanskeligt at fastsætte en eksakt genindvindingsværdi, der afhænger af det aktuelle marked og renteniveau.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 18.541.099 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 24.500.000.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalerne Nykredit Bank A/S har overfor foreningen skriftligt frasagt sig retten til at kræve yderligere sikkerhedsstillelse.

12 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke stillet garantier for andelshaveres lån til delvis finansiering af en overdragelsessum.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

Noter

13 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

		31.12.21		31.12.20	31.12.19
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	14	1.595	1.595	1.595
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	14	1.595	1.595	1.595

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften				X
C3	hvis andet, beskrives fordelingsnøgle her	Boligafgiften fordeles dels på grundlag af det oprindelige indskud og dels en ligelig fordeling.			

	Årstal	
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.883.000	15.601

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	870.430	546

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,50%

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

		Ultimånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	98.925	x 12	/ 1.595	744
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	0

Noter

13 Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	205,07	964,16	513,83

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.939,34	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	15.724,98	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	19.664,32	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	25,42	33,14	69,38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4,32	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	29,75	33,14	69,38

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-5,83%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal balancedagen (B1)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	153,30	155,14	157,00

Noter	2021 DKK	2020 DKK
14 Beregning af andelsværdi		
Andelsværdien værdiansættes i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra a (kostpris), samt vedtægternes § 14.		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-1.451.771	-3.829.926
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-24.500.000	-24.000.000
Ejendom, kostpris	24.883.000	24.883.000
Finansielle instrumenter (renteswapaftaler)	7.352.015	9.031.104
	6.283.244	6.084.178
Beregnet andelskurs	126,0430	122,0497
Værdi pr. andelsbevis fordelt efter indskudsstørrelse		
Type	Indskud	
101 m2	316.000	398.296
124 m2	387.000	487.786
134 m2	419.000	511.388
Type	Antal	Indskud
101 m2	7	316.000
124 m2	5	387.000
134 m2	2	419.000
Værdi i alt	14	6.283.244

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bøje Vandsø

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-061993805729
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 08:27:05
Underskrevet med NemID

Irene Hansen

Som Næstformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-284300754185
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 09:17:53
Underskrevet med NemID

Niels Ravnholt Jessen

Som Kasserer NEM ID
PID: 9208-2002-2-081354131402
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 11:04:08
Underskrevet med NemID

Lotte Skjærbæk

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-765862994923
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 21:52:10
Underskrevet med NemID

Richard Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1222154716878
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 07:24:21
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: f99e2aUKZTZ247238818