Andelsboligforeningen Møllevang

CVR-nr. 29 35 35 65

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2021

(18. regnskabsår)

Balance
31. december 2021

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den / 2022

_____
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE: **SIDE:**

Foreningsoplysninger 3

Bestyrelsens påtegning 4

Revisionspåtegning 5-6

Anvendt regnskabspraksis 7-8

Resultatopgørelse 9

Balance pr. 31. december 10-11

Likviditetsoversigt pr. 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 13-14

Noter til årsrapporten 15-21

Nøgletal 22-25

FORENINGSOPLYSNINGER

	Andelsboligforeningen Møllevang Møllevang 2 - 78 4140 Borup
Bestyrelse	Geert Østergård (formand) Stig Sørensen (næstformand) Britta Nørregaard (kasserer) Birthe Qvist (sekretær) Peter Dangkel
Revisor	HR Revision - Barrett ApS Møllevej 15 4140 Borup

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Møllevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen:

Borup, den 31. marts 2022

Geert Østergård formand	Britta Nørregaard kasserer
Stig Sørensen næstformand	Birthe Qvist sekretær
Peter Dangkel	

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne Andelsboligforeningen Møllevang

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Møllevang for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens 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 selskabet 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 ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboliglovens § 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 virksomheden, 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,

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformation 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 selskabets 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 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 virksomheden 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.

Borup, den 31. marts 2022
HR REVISION - Barrett ApS
CVR-nr.: 28 84 25 62

Per Kristiansen
Registreret Revisor
mne753
Medlem af FSR – Danske Revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Møllevang er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelens værdi samt andre krævede nøgletalsoplysninger, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 2 og 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

OPSTILLINGSFORM
Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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.

INDTÆGTER
Boligafgift og øvrige indtægter 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, herunder betaling på indgåede rentesikringsaftaler.

Kursregulering af prioritetsgæld er indregnet direkte på egenkapitalen.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER
Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til anskaffelsesprisen føres direkte på egenkapitalen.

Ejendommen er valuarvurderet den 19. november 2019 jf. note 11.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

LIKVIDE BEHOLDNINGER
Likvide beholdninger omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

EGENKAPITAL
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt til reserveret til nedskrivning af ejendom. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

PRIORITETSGÆLD
Prioritetsgæld kursfastsættes til dagskurs ultimo året. Kursreguleringen overføres til "overført årets resultat".

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til dagsværdien. Kursværdien af aftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANDELSVÆRDI
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven 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.

ØVRIGE NOTER
De i note 19 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note		Realiseret 2021	Ej revideret Budget 2021	Realiseret 2020
	Indtægter			
	Boligafgift	2.423.587	2.423.598	2.423.587
1.	Lejeindtægter	52.370	54.520	49.620
2.	Øvrige indtægter	17.500	18.000	15.875
	Indtægter i alt	**2.493.457**	**2.496.118**	**2.489.082**
	Omkostninger			
3.	Ejendomsskat og forsikringer	176.203	182.200	174.139
4.	Forbrugsafgifter	92.698	99.700	82.494
5.	Renholdelse	40.972	43.500	40.165
6.	Vedligeholdelse, løbende	217.292	610.000	291.033
7.	Administrationsomkostninger	57.496	74.900	71.201
8.	Øvrige foreningsomkostninger	29.106	28.400	16.392
	Omkostninger i alt	**613.767**	**1.038.700**	**675.424**
	Resultat før finansielle poster	**1.879.690**	**1.457.418**	**1.813.659**
9.	Finansielle indtægter	0	0	0
10.	Finansielle omkostninger	- 768.028	- 785.000	- 771.024
	Finansielle poster, netto	**- 768.028**	**- 785.000**	**- 771.024**
	Årets resultat	**1.111.662**	**672.418**	**1.042.634**
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme"	117.385	0	135.125
	Anvendt vedligeholdelse ejendom	0	0	0
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af varmeanlæg	198.310	150.000	36.684
	Anvendt vedligeholdelse varmeanlæg	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	651.436	650.000	647.657
	Overført restandel af årets resultat	144.531	- 127.582	223.168
	Disponeret i alt	**1.111.662**	**672.418**	**1.042.634**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		31/12 2021	31/12 2020
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
11.	Ejendommen, matr. nr. 3 GB, Borup Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2021 udgør kr. 45.000.000	62.000.000	62.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**62.000.000**	**62.000.000**
	Anlægsaktiver i alt	**62.000.000**	**62.000.000**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
12.	Andre tilgodehavender	52.842	47.228
	Tilgodehavender i alt	**52.842**	**47.228**
	LIKVIDE BEHOLDNINGER		
13.	Pengeinstitutter	4.034.189	3.546.889
	Likvide beholdninger i alt	**4.034.189**	**3.546.889**
	Omsætningsaktiver i alt	**4.087.031**	**3.594.117**
	AKTIVER I ALT	**66.087.031**	**65.594.117**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		31/12 2021	31/12 2020
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	12.131.625	12.131.625
	Opskrivningshenlæggelse	11.881.424	11.881.424
	Overført resultat m.v.	- 6.820.497	- 7.991.533
		17.192.552	16.021.516
	Andre reserver (jv. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	885.686	768.301
	Reserveret til vedligeholdelse af varmeanlæg	511.889	313.579
	Reserveret til nedskrivning af ejendom	2.000.000	2.000.000
	Reserveret til kursregulering af ejendom	1.993.036	0
	Andre reserver	5.390.611	3.081.880
	Egenkapital i alt	**22.583.163**	**19.103.396**
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
16.	Prioritetsgæld	43.007.871	46.027.412
14.	Øvrig gæld	495.997	463.309
15.	**Gældsforpligtelser i alt**	**43.503.868**	**46.490.721**
	PASSIVER I ALT	**66.087.031**	**65.594.117**
17.	Eventualforpligtelser.		
18.	Beregning af andelsværdi.		

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2021

	31/12 2021
Disponible beløb:	
Andre tilgodehavender	52.842
Likvide beholdninger	4.034.189
DISPONIBLE BELØB I ALT	**4.087.031**
Diverse gældsposter:	
Øvrig kortfristet gæld	- 495.997
DIVERSE GÆLDSPOSTER I ALT	**- 495.997**
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2021	**3.591.034**

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2021		3.130.808
Formuetilgang i årets løb:		
Årets resultat efter afdrag	460.226	
Kontant overskud	460.226	460.226
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2021		**3.591.034**

.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2021	31/12 2020
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	12.131.625	12.131.625
Andelsindskud i alt	**12.131.625**	**12.131.625**
Reserver for opskrivning af ejendom		
Reserver for opskrivning er ejendom primo	11.881.424	11.881.424
Årets opskrivning	0	0
Reserver for opskrivning af ejendom i alt	**11.881.424**	**11.881.424**
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	- 7.991.533	- 8.009.480
Kursregulering af realkreditlån	2.368.105	- 852.878
Reserveret til nedskrivning af ejendom	0	0
Reserveret til kursregulering	- 1.993.036	0
Betalte prioritetsafdrag	651.436	647.657
Rest af årets resultat	144.531	223.168
Overført resultat m.v. i alt	**- 6.820.497**	**- 7.991.533**
Egenkapital før andre reserver	**17.192.552**	**16.021.516**
Reserveret for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret primo	768.301	633.176
Reserveret til vedligeholdelse	117.385	135.125
Anvendt i året	0	0
Reserveret for vedligeholdelse af ejendom i alt	**885.686**	**768.301**
Reserveret for vedligeholdelse af varmeanlæg		
Reserveret primo	313.579	276.895
Reserveret til vedligeholdelse	198.310	36.684
Anvendt i året	0	0
Reserveret for vedligeholdelse af varmeanlæg i alt	**511.889**	**313.579**

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2021	31/12 2020
Reserveret til nedskrivning af ejendom		
Reserveret primo	2.000.000	0
Overført til reserveret til nedskrivning af ejendom	0	2.000.000
Reserveret til nedskrivning af ejendom i alt	**2.000.000**	**2.000.000**
Reserveret til kursregulering prioritetsgæld		
Reserveret primo	0	0
Reserveret til kursregulering	1.993.036	0
Reserveret til kursregulering prioritetsgæld i alt	**1.993.036**	**0**
Andre reserver i alt	**5.390.611**	**3.081.880**
Egenkapital i alt	**22.583.163**	**19.103.396**

.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2021	Ej revideret Budget 2021	Realiseret 2020
1.	**Lejeindtægter:**			
	Lejeindtægter, festsal og værelser	4.850	7.000	2.100
	Lejeindtægter, carporte og el	47.520	47.520	47.520
	Lejeindtægter i alt	**52.370**	**54.520**	**49.620**
2.	**Øvrige indtægter:**			
	Gebyr salg af andele	8.000	8.000	8.000
	Gebyr venteliste	5.500	6.000	5.875
	Gebyr arbejdsdag	4.000	4.000	2.000
	Øvrige indtægter i alt	**17.500**	**18.000**	**15.875**
3.	**Ejendomsskat og forsikringer:**			
	Ejendomsskatter	130.443	135.000	130.443
	Forsikringer incl. selvrisiko	45.760	47.200	43.696
	Ejendomsskat og forsikringer i alt	**176.203**	**182.200**	**174.139**
4.	**Forbrugsafgift:**			
	Vand, fælleshus	2.664	2.300	1.648
	Varme, fælleshus	9.200	12.000	10.947
	Renovation	53.981	47.000	44.154
	Telefon og internet	4.434	5.000	3.807
	Vedligeholdelse af vejbelysning	1.000	7.000	0
	Elforbrug fællesarealer	21.419	26.400	21.938
	Forbrugsafgift i alt	**92.698**	**99.700**	**82.494**
5.	**Renholdelse:**			
	Snerydning og saltning	30.000	30.000	30.000
	Vinduespolering, fælleshus	2.160	2.000	2.040
	Rengøring, fælleshus	8.750	9.000	8.125
	Rengøringsartikler	62	2.500	0
	Renholdelse i alt	**40.972**	**43.500**	**40.165**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2021	Ej revideret Budget 2021	Realiseret 2020
6.	**Vedligeholdelse, løbende:**			
	Vedligeholdelse af bygninger	23.215	140.600	67.275
	Vedligeholdelse varmeanlæg	1.690	50.000	13.317
	Maling	19.935	10.000	5.075
	Reparation efter indbrud	0	5.000	0
	Bygninger, håndværker	42.534	30.000	8.488
	Vedligeholdelse grønne områder	93.750	95.000	93.906
	Grønne områder- nyindkøb	1.536	20.000	11.431
	Veje og stier	0	177.500	59.125
	Småanskaffelser og inventar	7.334	8.000	3.830
	Arbejdsweekend og flaghejsning	6.798	14.000	7.311
	Vedligeholdelse fælleshus	0	20.000	0
	Skattefri godtgørelser for frivillig arbejdskraft	16.800	17.400	16.800
	Reparation af IT-kabler og tavler	1.414	13.000	950
	Serviceeftersyn opvaskemaskine	2.116	2.500	0
	Hjertestarter, service	0	4.000	3.525
	Diverse vedligeholdelse	170	3.000	0
	Vedligeholdelse, løbende i alt	**217.292**	**610.000**	**291.033**

Der er udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplan i 2016 for en 10-årig periode.

7.	**Administrationsomkostninger:**			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.897	20.000	30.172
	Konsulenthonorar/advokat	1.200	5.000	2.400
	Kursusudgifter	0	3.000	0
	Hjemmeside	5.309	6.000	5.339
	IT-omkostninger, blæk, papir m.v.	10.153	12.500	12.685
	Skattefri godtgørelser for frivillig arbejdskraft	2.400	2.400	2.400
	Gebyrer bank og PBS	12.061	13.000	11.496
	Kontorartikler	350	2.000	383
	Småanskaffelser, kontorinventar	0	1.000	0
	Gaver og blomster	7.126	10.000	6.326
	Administrationsomkostninger i alt	**57.496**	**74.900**	**71.201**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2021	Ej revideret Budget 2021	Realiseret 2020
8.	**Øvrige foreningsomkostninger:**			
	Møder, generalforsamling	15.601	15.000	11.940
	Ansvarsforsikring	4.163	3.900	3.806
	Kørselsgodtgørelse	134	500	0
	ABF Kontingent	9.208	9.000	8.352
	Øvrige foreningsomkostninger i alt	**29.106**	**28.400**	**24.098**

Bestyrelsesansvarsforsikring dækker indtil kr. 15.000.000
i hele forsikringsperioden og indtil kr. 15.000.000 pr. sag.

9.	**Finansielle indtægter:**			
	Renteindtægter bank	0	0	1.021
	Finansielle indtægter i alt	**0**	**0**	**1.021**
10.	**Finansielle omkostninger:**			
	Renteudgifter bank	25.775	20.000	13.828
	Prioritetsrenter og bidrag	742.253	765.000	757.196
	Finansielle omkostninger i alt	**768.028**	**785.000**	**771.024**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2021	Realiseret 2020
11.	**Ejendommen, matr. nr. 3 GB, Borup:**		
	Anskaffelsessum		
	Kostpris pr. 1. januar	50.118.576	50.118.576
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris pr. 31. december	**50.118.576**	**50.118.576**
	Opskrivning pr. 1. januar	0	0
	Årets opskrivning	11.881.424	11.881.424
	Tilbageført opskrivning	0	0
	Opskrivning pr. 31.december	**11.881.424**	**11.881.424**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31.december	**62.000.000**	**62.000.000**

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering med fradrag af hensættelse til nedsættelse af vurderingen. Offentlig ejendomsvurdering af 1/10 2021 udgør kr. 45.000.000.

Valuarvurderingen anvendes som grudlag for fastsættelse af andelsværdien

Andelsværdien som er vedtaget på generalforsamlingen i 2020, er fastsat på baggrund af følgende fastholdte vurdering

Foreningens ejendom blev den 19.11.2019 vurderet af Valuar Matthias Ohm Krøyer valuarfirmaet Valuarvurdering ApS og Valuar Jan Andersen valuarfirmaet Realmæglerne Charles Andersen.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 62.000.000

Vurderingen kan fastholdes indtil en ny vurdering anvendes til brug for beregning af andelsværdien.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2021	Realiseret 2020
12.	**Andre tilgodehavender:**		
	Periodeafgrænsningsposter/forudbetalinger	52.842	47.228
	Andre tilgodehavender i alt	**52.842**	**47.228**
13.	**Likvide beholdninger:**		
	Nordea	1.093.151	1.037.934
	Vestjysk Bank	219.992	221.746
	Sydbank, erhvervskredit	1.712.495	1.270.233
	Sydbank, opsparingskonto	257.425	259.415
	Nykredit, erhvervskonto	751.126	757.561
	Likvide beholdninger i alt	**4.034.189**	**3.546.889**
14.	**Anden gæld:**		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	13.000	13.000
	Leverandører	22.961	14.477
	Depositum, salg af andele	460.036	435.832
	Anden gæld i alt	**495.997**	**463.309**

15. **Gældsforpligtelser:**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 44.345.907 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af gæld til Realkredit Danmark.
.

16. Prioritetsgæld

	Restløbe-tid i år	Renter og bidrag m.v.	Nominel restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf 1. års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark, 061 opr. 23.460.000 Kurs 94,25 Rente 1,0	28	375.360	23.460.000	22.111.050	0	22.111.050
Realkredit Danmark kontant opr. 22.840.000 Kurs 95,45 Rente 1,1216	28	366.893	21.540.907	20.896.821	655.000	20.896.821
Saldo pr. 31. december		**742.253**	**45.000.907**	**43.007.871**	**655.000**	**43.007.871**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

			2021	2020
17.	**Eventualforpligtelser:**			
	Ingen ud over de i regnskabet oplyste.			
18.	**Beregning af andelsværdi:**			
	Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra B (valuarvurdering)			
	Beregning af andelskrone og værdi pr. andelskrone efter ABL § 5, stk. 2 litra a		**litra b**	**litra b**
	Egenkapital ifølge årsregnskabet før generalforsamlingsbestemte reserver		17.192.552	16.021.516
	Ejendommens værdi efter ABL § 5, stk. 2 litra b (valuarvurdering)		62.000.000	62.000.000
	Bogført værdi		-62.000.000	- 62.000.000
	Forskel		0	0
	Bogført prioritetsgæld, kursværdi		43.007.871	46.027.412
	Prioritetsgæld efter ABL, kursværdi/restgæld		-43.007.871	- 46.027.412
	Forskel		0	0
	Reguleret egenkapital		**17.192.522**	**16.021.516**
	Indskudskapital (Andelsindskud)		**12.131.625**	**12.131.625**
	Andelskrone			
	Reguleret egenkapital / indskudskapital		**1,582**	**1,320**
	Værdi pr. andelskrone			
	Andelsindskud (87 m^2)	277.312,50	392.952	366.052
	Andelsindskud (95 m^2)	302.812,50	429.085	399.712
	Andelsindskud (108 m^2)	344.250,00	487.807	454.410