

*A/B Stavnsholtvænge  
Stavnsholtvænge 20  
3520 Farum*

*CVR-nummer: 32 63 81 98*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2021 - 31. december 2021*

Godkendt på andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling, den **15. 7** 2023

*Steen W. W. W.*  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
.....	9

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis.....	10
Resultatopgørelse.....	12
Balance, aktiver.....	13
Balance, passiver.....	14
Noter.....	15
Nøgleoplysninger for A/B Stavsholtvænge.....	21

A/B Stavnsholtvænge

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

A/B Stavnsholtvænge  
Stavnsholtvænge 20  
3520 Farum

CVR-nr: 32 63 81 98  
Kommune: Uspecificeret  
Kundenr 40200  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Henning Willer, formand  
Kirsten Holm, næstformand  
Winnie Seerup, kasserer  
Gitte Geist  
Ann Bjarkeby, sekretær

**Revisor**

ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Foreningens væsentligste aktivitet**

Foreningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen A/B Stavnsholtvænge.

### **Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold**

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2021 for A/B Stavsholtvænge.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

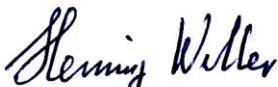
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 15/2 2023

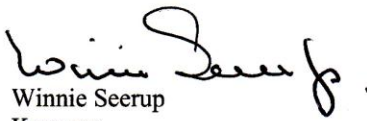
### Bestyrelse

  
Henning Willer  
Formand

  
Kirsten Holm  
Næstformand

  
Ann Bjarkeby  
Sekretær

  
Gitte Geist

  
Winnie Seerup  
Kasserer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til medlemmerne i A/B Stavsholtvænge.**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Stavsholtvænge for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 perioden 1. januar - 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 ved revisionen**

Foreningen 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, 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### **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. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Birkerød, den 31. januar 2023

**ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675



Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Stavnsholtvænge anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

<b>Ejendom</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
Andelsboliger	19	1.805
Fælles hus	1	94
	<b>20</b>	<b>1.899</b>

<b>Nøgletal</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel total</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	15.235	14.481
Valuarvurdering	27.147	25.803
Anskaffelsessum (kostpris)	9.627	9.150
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.593	7.225
Foreslået andelsværdi	19.500	18.556
Reserver uden for andelsværdi	0	0

**Kr. pr. m<sup>2</sup>**

Boligafgift i gennemsnit pr. m<sup>2</sup> andelsbolig 308

### **Omkostninger mv. i%**

Vedligeholdelsesomkostninger	18%
Øvrige omkostninger	81%
Finansielle poster, netto	1%
Afdrag	0%
	<b>100%</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter 93%

### **UDVIKLING I HOVEDTAL**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Udviklingen i værdi pr. m<sup>2</sup></b>					
Vedtaget værdi pr. m <sup>2</sup>	19.500,39	18.677,22	18.478,89	18.389,80	17.835,75



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for A/B Stavsholtvænge er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

### 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.

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

##### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af indeståender i pengeinstitut og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

tab.

### **Likvide beholdninger**

#### **Egenkapital**

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

#### **Nøgleoplysninger**

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Vedtægterne bestemmer 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis kan der være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

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

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter, andelshavere.....	556.152	538.530	536.136
2 Øvrige indtægter.....	4.350	37.200	20.350
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>560.502</b>	<b>575.730</b>	<b>556.486</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	-329.712	-298.284	-311.959
4 Forbrugsafgifter.....	-27.818	-17.800	-123.438
5 Renholdelse .....	-65.673	0	0
6 Vedligeholdelse, løbende .....	-43.886	-102.000	-796.064
7 Administrationsomkostninger .....	-83.198	-96.300	-66.641
<b>Omkostninger i alt.....</b>	<b>-550.287</b>	<b>-514.384</b>	<b>-1.298.102</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>10.215</b>	<b>61.346</b>	<b>-741.616</b>
8 Finansieringsomkostninger .....	-5.942	0	0
<b>Finansiering i alt.....</b>	<b>-5.942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>4.273</b>	<b>61.346</b>	<b>-741.616</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Overført restandel af årets resultat .....	4.273	0	-741.616
<b>Resultatdisponering i alt.....</b>	<b>4.273</b>	<b>0</b>	<b>-741.616</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
9 Grunde og bygninger.....	49.000.000	47.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>49.000.000</b>	<b>47.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>49.000.000</b>	<b>47.500.000</b>
10 Restancer, andelshavere .....	0	16.478
11 Andre tilgodehavender .....	87.517	9.220
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>87.517</b>	<b>25.698</b>
12 Likvide beholdninger .....	1.239.608	1.230.209
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>1.327.125</b>	<b>1.255.907</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>50.327.125</b>	<b>48.755.907</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Andelsindskud.....	3.353.728	3.353.728
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....	31.623.590	30.123.590
Overført resultat m.v. ....	276.687	272.414
<b>13 Egenkapital.....</b>	<b>35.254.005</b>	<b>33.749.732</b>
14 Kreditinstitutter .....	15.000.000	15.000.000
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	47.795	6.175
16 Øvrig anden gæld .....	25.325	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>15.073.120</b>	<b>15.006.175</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.073.120</b>	<b>15.006.175</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>50.327.125</b>	<b>48.755.907</b>
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		

	NOTER		
	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift, m2 .....	556.152	538.530	536.136
<b>Indtægter, andelshavere i alt.....</b>	<b>556.152</b>	<b>538.530</b>	<b>536.136</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Interesseventeliste .....	2.850	0	3.250
Arbejdsdage.....	0	37.200	17.100
Andre indtægter.....	1.500	0	0
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>4.350</b>	<b>37.200</b>	<b>20.350</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat .....	227.160	227.160	213.497
Vandafgift.....	76.827	0	7.191
Vand opkrævet 1. maj 2022 .....	-64.266	0	0
Renovation .....	49.501	50.708	63.788
Forsikring, ejendom .....	38.934	20.416	27.483
Forsikring, andet.....	1.556	0	0
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt.....</b>	<b>329.712</b>	<b>298.284</b>	<b>311.959</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
El .....	9.818	8.500	9.345
Varme.....	5.681	5.000	4.839
Renholdelse og tilsyn .....	10.316	3.800	3.876
Inventar og småanskaffelser.....	3.128	1.000	5.218
Afskrivning gammelt inventar.....	0	0	101.360
Vinduespolering .....	675	0	0
Lejeindtægter.....	-1.800	-500	-1.200
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>27.818</b>	<b>17.800</b>	<b>123.438</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Viceværtsservice.....	50.759	0	0
Øvrig renholdelse .....	14.914	0	0
<b>Renholdelse i alt.....</b>	<b>65.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelse - Fællesareal .....	1.874	65.000	795.406
Vedligeholdelse - Bygninger.....	0	30.000	0
Snerydning .....	0	2.000	0
Småanskaffelser/værktøj .....	24.901	5.000	0
Byggeteknisk rådgivning.....	18.744	0	0
Diverse .....	-1.633	0	658
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt .....</b>	<b>43.886</b>	<b>102.000</b>	<b>796.064</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar, ordinære.....	23.333	20.000	22.001
Handelsvurdering af ejendom .....	8.531	0	0
Generalforsamlinger .....	1.670	4.000	7.119
Sociale arrangementer .....	507	1.000	0
Revisor .....	40.750	18.000	17.000
Advokat .....	0	36.000	13.125
Kontingenter.....	4.304	5.800	5.548
Hjemmeside og programmer .....	1.428	1.000	0
Telefongodtgørelse, bestyrelse.....	19.250	0	1.480
Porto .....	1.540	0	0
Gebyrer.....	3.949	500	368
Gebyr, Nets.....	410	0	0
Nye investeringer .....	0	10.000	0
Differencer/afrundinger.....	-22.476	0	0
Administrationshonorar.....	2	0	0
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>83.198</b>	<b>96.300</b>	<b>66.641</b>
<b>8 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter .....	6.362	0	0
Depot.....	-420	0	0
<b>Finansieringsomkostninger i alt.....</b>	<b>5.942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	2021	2020
<b>9 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo.....	17.376.410	17.376.410
Kostpris i alt	<u>17.376.410</u>	<u>17.376.410</u>
Opskrivninger, primo .....	30.123.590	29.123.590
Årets opskrivninger.....	1.500.000	1.000.000
Opskrivninger i alt	<u>31.623.590</u>	<u>30.123.590</u>
<b>Grunde og bygninger i alt.....</b>	<b><u>49.000.000</u></b>	<b><u>47.500.000</u></b>
Ejendommen blev den 28. januar 2022 vurderet af valuarfirmaet DK-Valuaren ApS til en kontant handelspris på kr. 49.000.000 pr. 31. december 2021. Den offentlige vurdering er kr. 27.500.000.		
<b>10 Restancer, andelshavere</b>		
Debitorer, andelshavere.....	0	16.478
<b>Restancer, andelshavere i alt.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16.478</u></b>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende vandopkrævning .....	66.017	0
Periodeafgrænsning.....	21.500	9.220
<b>Andre tilgodehavender i alt.....</b>	<b><u>87.517</u></b>	<b><u>9.220</u></b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>		
Kasse, bestyrelse .....	563	1.553
Kasse, Henning.....	0	81
DDB 9444-4816073855 .....	283.943	1.030.271
Handelsbanken 6494-2018355 .....	954.802	198.304
Handelsbanken 6494-2023835 lis .....	300	0
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b><u>1.239.608</u></b>	<b><u>1.230.209</u></b>



## NOTER

	2021	2020
<b>13 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelskapital.....	3.353.728	3.353.728
	<u>3.353.728</u>	<u>3.353.728</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo .....	30.123.590	29.123.590
Årets opskrivning .....	1.500.000	1.000.000
	<u>31.623.590</u>	<u>30.123.590</u>
Overført resultat m.v.		
Overført resultat.....	272.414	1.014.030
Periodens resultat efter skat.....	4.273	-741.616
	<u>276.687</u>	<u>272.414</u>
<b>Egenkapital før andre reserver .....</b>	<b>35.254.005</b>	<b>33.749.732</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>35.254.005</b>	<b>33.749.732</b>
	<u>35.254.005</u>	<u>33.749.732</u>
<b>14 Kreditinstitutter</b>		
Handelsbanken, lån .....	15.000.000	15.000.000
	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Kreditinstitutter i alt.....</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Markedsværdien (indfrielsesværdien) af lånet er opgjort af Handelsbanken til kr. 15.016.800 pr. 31. december 2021.		
<b>15 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Debitorer, andelshavere.....	9.309	0
Skyldig revisor .....	22.001	6.175
Kreditorer .....	14.285	0
Opkrævet grundpakke .....	51.192	0
Betalt YouSee.....	-48.992	0
	<u>47.795</u>	<u>6.175</u>
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....</b>	<b>47.795</b>	<b>6.175</b>
	<u>47.795</u>	<u>6.175</u>

## NOTER

	2021	2020
<b>16 Øvrig anden gæld</b>		
Arbejdsdage opkrævet.....	34.200	0
Arbejdsdage brugt .....	-8.875	0
<b>Øvrig anden gæld i alt.....</b>	<b><u>25.325</u></b>	<b><u>0</u></b>

**17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 16.768.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 49.000.000.

## NOTER

2021 2020

**18 Beregning af andelsværdi**

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 35.221.436.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11 )	17.376.410
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	49.000.000
3. Kontantejendomsværdi	27.500.000

Ejendommen blev den 28. januar 2022 vurderet af DK-Valuaren til en kontant handelspris på kr. 49.000.000 pr. 28. januar 2022.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021		35.254.005
Handelsværdi som udlejningsejendom	49.000.000	
- Bogført værdi af ejendom	<u>49.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld	15.000.000	
- Kursværdi prioritetsgæld	<u>15.016.800</u>	-16.800
Foreningens formue pr. 31. december 2021		<b><u>35.237.205</u></b>

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

$$\frac{35.237.205 \times m^2}{1.807}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 19.500,39.

Den maksimale andelsværdi for de forskellige typer andelsboliger kan opgøres således:

77 m2 - kr. 1.501.530
87 m2 - kr. 1.696.534
95 m2 - kr. 1.852.537
105 m2 . kr. 2.047.541

Middelværdi: 95 m2 - kr. 1.854.590

## NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31-12-2021			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31-12-2021			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2021			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2021 - 31. december 2021			
<b>B</b>		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	19	1.805		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål	1	94		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	1.899		
<b>C</b>	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	1993			
D2	Ejendommens opførelsesår	1993			
<b>E</b>		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

## NOTER

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		49.000.000	27.147
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			308
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	27	-411	2
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			19.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver			7.593
K3	Teknisk andelsværdi			27.093

## NOTER

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	51	40	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	0	379	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	51	419	53
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			69
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	0	0	0