KOPI

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Højen I
Højen 29
4200 Slagelse

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 - 31. december 2021

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2022

_____
dirigent

DANSKE REVISORER FSR

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2021	12
Balance pr. 31. december 2021	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten 2021	16

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Højen I Højen 42 4200 Slagelse CVR-nr: 29 58 34 63
Bestyrelse	Lars Mikkelsen, formand Christian Pathuel Gerly Christensen Søren Mandal
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Højen I.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. februar 2022

Bestyrelse

Lars Mikkelsen Formand	Christian Pathuel	Gerly Christensen

Søren Mandal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højen I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højen I for perioden 1. januar - 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 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.

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. 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Slagelse, den 21. februar 2022

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højen I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser 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 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.

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 salg af andele 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

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af indestående i pengeinstitutter.

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.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, 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.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel mv.	5-20 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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

"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). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 20, 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 vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

		2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
	Indtægter, andelshavere	1.337.256	1.337.280	1.396.980
	Øvrige indtægter	3.250	1.000	14.300
	Indtægter i alt	**1.340.506**	**1.338.280**	**1.411.280**
1	Ejendomsskat og forsikringer	-76.401	-80.265	-79.458
2	Forbrugsafgifter	-78.813	-79.393	-77.245
3	Vedligeholdelse, løbende	-77.840	-117.500	-77.707
4	Administrationsomkostninger	-29.502	-37.500	-32.260
5	Øvrige foreningsomkostninger	-28.682	-32.150	-29.500
6	Afskrivninger m.v.	-18.674	-10.675	-2.675
	Omkostninger i alt	**-309.912**	**-357.483**	**-298.845**
	Resultat før finansielle poster	**1.030.594**	**980.797**	**1.112.435**
	Finansielle omkostninger, bank	-10.214	2.000	-1.788
7	Finansielle omkostninger	-819.731	-543.879	-552.478
	Finansiering i alt	**-829.945**	**-541.879**	**-554.266**
	Årets resultat	**200.649**	**438.918**	**558.169**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Hensættelse til vedligeholdelse	100.000	100.000	290.000
	Hensættelse til udskiftning af varmekilde	100.000	100.000	50.000
	Overført restandel af årets resultat	649	238.918	218.169
	Resultatdisponering i alt	**200.649**	**438.918**	**558.169**
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	200.649	438.918	558.169
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	306.082	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	-217.778	-218.976	-215.201
	Afskrivning driftsmidler mv.	18.674	10.674	18.674
	Likviditetsresultat i alt	**307.627**	**230.616**	**361.642**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

		2021	2020
	Ejendommen Højen I, matr.nr. 13as, Slots Bjergby By. (Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 27.500.000)	28.879.185	28.879.185
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.067	49.741
	Materielle anlægsaktiver i alt	**28.910.252**	**28.928.926**
	Anlægsaktiver	**28.910.252**	**28.928.926**
	Fælleshus, vort indestående	2.209	1.765
9	Andre tilgodehavender	128.732	167.014
	Periodeafgrænsningsposter	44.874	40.716
	Tilgodehavender i alt	**175.815**	**209.495**
10	**Likvide beholdninger**	**2.187.730**	**1.892.910**
	Omsætningsaktiver	**2.363.545**	**2.102.405**
	AKTIVER	**31.273.797**	**31.031.331**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

		2021	2020
	Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
	Overført resultat m.v.	3.070.223	3.069.574
		10.234.223	**10.233.574**
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til udskiftning af varmekilde	350.000	250.000
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.191.393	1.091.393
	Andre reserver i alt	**1.541.393**	**1.341.393**
	Egenkapital	**11.775.616**	**11.574.967**
11	Prioritetsgæld	19.055.623	19.044.618
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**19.055.623**	**19.044.618**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	396.377	218.976
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.581	179.880
13	Øvrig anden gæld	14.600	12.890
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**442.558**	**411.746**
	Gældsforpligtelser	**19.498.181**	**19.456.364**
	PASSIVER	**31.273.797**	**31.031.331**

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
15 Beregning af andelsværdi
16 Fastfrysning af ejendomsværdien
17 Nøgleoplysninger

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Andelsindskud		
Andelsindskud	7.164.000	7.164.000
	7.164.000	**7.164.000**
Overført resultat m.v.		
Overført fra tidligere år	3.069.574	2.851.405
Årets resultat, jf. resultatdisponeringen	649	218.169
	3.070.223	**3.069.574**
Egenkapital før andre reserver	**10.234.223**	**10.233.574**
Reserveret til udskiftning af varmekilde		
Hensættelse til udskiftning af fremtidige varmekilder	250.000	200.000
Årets hensættelse	100.000	50.000
	350.000	**250.000**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensat til større vedligeholdelse	1.091.393	801.393
Årets hensættelse	100.000	290.000
	1.191.393	**1.091.393**
EGENKAPITAL	**11.775.616**	**11.574.967**

NOTER

		2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskat	39.465	39.465	39.465
	Forsikringer	36.936	40.800	39.993
		76.401	**80.265**	**79.458**
2	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	79.392	79.393	78.162
	Naturgasafgifter	1.077	0	0
	Vandopgørelse, difference	-1.656	0	-1.495
	Gasopgørelse, difference	0	0	578
		78.813	**79.393**	**77.245**
3	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Vedligeholdelse bygninger	44.929	65.000	21.233
	Vedligeholdelse havearealer	3.431	15.000	9.079
	Vejbelysning	2.247	7.500	6.730
	Snerydning	18.403	10.000	744
	Gasanlæg serviceaftale	0	0	29.533
	Gasanlæg reparation mv.	3.205	10.000	8.016
	Reparation og vedligeholdelse, maskiner	647	4.000	99
	Småanskaffelser	2.209	1.000	120
	Vedligeholdelse, maling mv.	2.769	5.000	2.153
		77.840	**117.500**	**77.707**

NOTER

		2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
4	**Administrationsomkostninger**			
	Kontorartikler	880	1.500	340
	Hjemmeside	2.268	3.500	2.913
	IT-omkostninger	50	0	50
	Bankgebyrer	810	750	730
	Gebyr betalingsservice	2.544	2.750	2.452
	Revision og regnskabsmæssig assistance	22.950	19.000	18.400
	Juridisk rådgivning	0	10.000	7.375
		29.502	**37.500**	**32.260**
5	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Omkostningsgodtgørelse formand	2.400	3.850	3.850
	Omkostningsgodtgørelse administrator	4.350	8.200	8.200
	Andel af fælleshus	10.556	6.000	8.261
	Mødeomkostninger	1.955	4.000	466
	Gaver og blomster	4.345	5.100	3.791
	Kontingent ABF	5.076	5.000	4.932
		28.682	**32.150**	**29.500**
6	**Afskrivninger m.v.**			
	Afskrivninger hegn og redskabsskur	4.274	4.275	4.274
	Afskrivninger græsslåmaskine	6.400	6.400	6.400
	Afskrivninger postkasser	8.000	0	8.000
	Indtægt på tidl. afskrevet aktiv	0	0	-15.999
		18.674	**10.675**	**2.675**

NOTER

		2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
7	**Finansielle omkostninger**			
	Renteudgifter, Nykredit	513.649	543.879	552.478
	Låneomkostninger og kurstab ved omlægning af lån	306.082	0	0
		819.731	**543.879**	**552.478**

		2021	2020
8	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris, primo	49.741	36.416
	Årets tilgang, græsslåmaskine	0	32.000
	Kostpris i alt	49.741	68.416
	Årets afskrivning	-18.674	-18.675
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**31.067**	**49.741**

9	**Andre tilgodehavender**		
	Debitorer	45	2.000
	Tilgode Nykredit	100.067	0
	SK Forsyning, aconto opkrævning	15.223	14.849
	Bjergby Mark, aconto opkrævning	13.397	12.516
	Gasafregning, fraflytning	0	2.466
	HNG Gas, aconto opkrævning	0	135.183
		128.732	**167.014**

NOTER

		2021	2020
10	**Likvide beholdninger**		
	Kasse	478	478
	Danske Bank	490.090	188.586
	Arbejdernes Landsbank	501.587	503.239
	Arbejdernes Landsbank	1.195.575	1.200.607
		2.187.730	**1.892.910**
11	**Prioritetsgæld**		
	Nykredit, Kontantlån	0	8.008.594
	Nykredit, Tilpasningslån	0	11.255.000
	Realkredit Danmark, Kontantlån, Lån 002	14.430.000	0
	Realkredit Danmark, Flexlån, Lån 001	5.022.000	0
	Overført til kortfristet gæld	-396.377	0
		19.055.623	**19.263.594**
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
	Kort del af gæld (under 1 år)	396.377	218.976
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	19.055.623	19.044.618
		19.452.000	**19.263.594**
	Restgæld efter 5 år, afrundet	**17.400.000**	

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark 001, FlexLån. Hovedstol kr. 5.022.000, inkonvertibelt. Pålydende rente 0,1680% p.a. Restløbetid 30 år. Næste års afdrag udgør kr. 0. Afdragsfrit indtil 2032.

Realkredit Danmark 002, Kontantlån. Hovedstol kr. 14.430.000. Konverterbart. Pålydende rente 1% p.a. Effektiv rente 1,328% p.a. Restløbetid 30 år. Næste års afdrag udgør kr. 396.377.

NOTER

		2021	2020
12	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	SK Forsyning	0	1.388
	Vandafgift, opkrævet aconto 21/22	21.020	21.020
	Naturgas, opkrævet aconto hos andelshaverne	0	146.016
	Vandopgørelse pr. 31.12.	10.561	11.456
		31.581	**179.880**
13	**Øvrig anden gæld**		
	Overskud fællesarrangementer	0	1.990
	Skyldige omkostninger	14.600	14.150
	Mellemregning ved salg af andele	0	-3.250
		14.600	**12.890**

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 19.452.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31/12 2021 kr. 28.879.185.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i nøgleoplysninger, E1 og E2.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet sikkerhed for andelshaverne.

Fremtidige vedligeholdelsesplaner
Andelsboligforeningen har ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

NOTER

15 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a (kostpris) samt foreningens vedtægter:

Beregning efter litra a, anskaffelsessum	**10.234.223**

	Oprindelig anskaffel-sessum pr. andel	Oprindelig anskaffel-sessum i alt	Litra a pr andel	Litra a i alt
Maksimal værdi pr. andel (87 kvm) 6 stk.	261.000	1.566.000	372.855	2.237.129
Maksimal værdi pr. andel (95 kvm) 6 stk.	285.000	1.710.000	407.140	2.442.842
Maksimal værdi pr. andel (108 kvm) 12 stk.	324.000	3.888.000	462.854	5.554.252
		7.164.000		**10.234.223**

Værdi pr. indskudt andelskrone	**1,43**
Seneste værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamling 2/6 2021	**1,44**

16 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har valgt at anvende seneste offentlige ejendomsvurdering før 1. juli 2020 til at fastfryse ejendommens værdi til brug for fremtidig beregning af andelsværdien.

NOTER

17 Nøgleoplysninger

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31/12 2021
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31/12 2021
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31/12 2021
Seneste regnskabsperiode	1/1 – 31/12 2021

B		Antal	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	24	2.388
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	
B6	I alt	24	2.388

C	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:				

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen, fortsat			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	x		
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.879.185	12.093
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.541.393	645
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			5,34%

G		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

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed	
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m^2 pr. år
H1	Boligafgift	560
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	163	234	84

NOTER

17 Nøgleoplysninger, fortsat

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed, fortsat	
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	4.286
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.175
K3	Teknisk andelsværdi	11.461

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
M		2019 kr. pr. m²	2020 kr. pr. m²	2021 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse løbende	32	33	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32	33	33

	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)	32,58%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
R		2019 kr. pr. m²	2020 kr. pr. m²	2021 kr. pr. m²
	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	91	90	91