

**Andelsboligforeningen Højskolelunden
Højskolelunden 1A-3H, 6630 Rødding**

**Årsrapport for
2021**

CVR-nr. 30 97 06 40

Indholdsfortegnelse

Side

Oplysninger og påtegninger

- 1 Foreningsoplysninger
- 2 Bestyrelsespåtegning
- 3 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Højskolelunden
Højskolelunden 1A-3H
6630 Rødding

CVR-nr.: 30970640
Hjemsted: Vejen Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 11.631.060
Andelshavere: 24

Bestyrelse

Carl Anton Henriksen, Formand
Jørn Erik Juul, Næstformand
Niels Christian Andersen, Sekretær
Hans Edvard Mortensen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Højskolelunden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.


Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 7. marts 2022

Bestyrelsen



Carl Anton Henriksen
Formand


Jørn Erik Juul
Næstformand


Niels Christian Andersen
Sekretær


Hans Edvard Mortensen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4.4. 2022


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højskolelunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højskolelunden for regnskabsåret 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Højskolelunden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

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.

Vejen, den 7. marts 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 28 52 01



Henrik Esmann

statsautoriseret revisor

mne27728

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højskolelunden 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger 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 bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." 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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fra- drag 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 låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Indtægter, andelshavere	1.717.656	1.717.656	1.717.656	1.717.656
Øvrige indtægter	3.000	3.994	0	0
Indtægter i alt	1.720.656	1.721.650	1.717.656	1.717.656
1 Ejendomsskat og forsikringer	-70.000	-67.097	-67.000	-98.691
2 Forbrugsafgifter	-95.000	-92.344	-105.000	-44.181
Renholdelse	-31.000	-29.996	0	0
3 Vedligeholdelse, løbende	-299.397	-298.176	-250.000	-276.240
4 Administrationsomkostninger	-45.000	-46.831	-50.000	-30.721
Omkostninger i alt	-540.397	-534.444	-472.000	-449.833
Resultat før finansielle poster	1.180.259	1.187.206	1.245.656	1.267.823
Finansielle indtægter	6.000	5.443	0	0
5 Finansielle omkostninger	-460.579	-478.432	-760.000	-1.083.116
Finansielle poster netto	-454.579	-472.989	-760.000	-1.083.116
Resultat før skat	725.680	714.217	485.656	184.707
Årets resultat	725.680	714.217	485.656	184.707

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Ejendom	39.682.889	39.682.889
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.682.889</u>	<u>39.682.889</u>
Værdipapirer	300.000	300.000
Anlægsaktiver i alt	<u>39.982.889</u>	<u>39.982.889</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	26.935	0
6 Likvide beholdninger	<u>1.008.832</u>	<u>1.026.628</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.035.767</u>	<u>1.026.628</u>
Aktiver i alt	<u>41.018.656</u>	<u>41.009.517</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	11.631.060	11.631.060
Overført resultat m.v.	3.812.362	3.098.145
Egenkapital før andre reserver	<u>15.443.422</u>	<u>14.729.205</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Andre reserver	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>16.443.422</u>	<u>15.729.205</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	24.534.160	25.256.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.534.160</u>	<u>25.256.000</u>
Anden gæld	41.074	24.312
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.074</u>	<u>24.312</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.575.234</u>	<u>25.280.312</u>
Passiver i alt	<u>41.018.656</u>	<u>41.009.517</u>
7	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.	
8	Nøgleoplysninger	
9	Beregning af andelsværdi	

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	11.631.060	11.631.060
	<u>11.631.060</u>	<u>11.631.060</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	3.098.145	2.913.438
Restandel af årets resultat	714.217	184.707
	<u>3.812.362</u>	<u>3.098.145</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>15.443.422</u>	<u>14.729.205</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Overført fra overført resultat	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>16.443.422</u>	<u>15.729.205</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	28.480	28.480
Forsikringer	38.617	70.211
	<u>67.097</u>	<u>98.691</u>
2. Forbrugsafgifter		
Vandforbrug fællesarealer	2.243	2.052
Renovation	45.468	37.980
Elforbrug fællesarealer	37.438	38.411
Varme fælles	5.015	-35.950
Rottebekæmpelse	2.180	1.688
	<u>92.344</u>	<u>44.181</u>
3. Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse, bygninger	189.652	178.526
Vedligeholdelse, elevator	46.567	44.492
Vedligeholdelse, udearealer	61.957	53.222
	<u>298.176</u>	<u>276.240</u>
4. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og revision af årsrapport	12.000	12.550
Kontorartikler	16.025	9.400
Generalforsamling	10.116	3.331
Diverse	846	0
Administrationsomkostninger 3	7.844	5.440
	<u>46.831</u>	<u>30.721</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	469.846	748.793
Renter, pengeinstitutter	8.586	11.535
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	<u>0</u>	<u>322.788</u>
	<u>478.432</u>	<u>1.083.116</u>
6. Likvide beholdninger		
Frøs Herreds Sparekasse	<u>1.008.832</u>	<u>1.026.628</u>
	<u>1.008.832</u>	<u>1.026.628</u>

7. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.534 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 39.683 t.kr.

Eventualforpligtelser

8. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.140	3.140	24	3.140
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.)	571	571	4	571
B6	I alt	3.711	3.711	28	3.711

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal		Det oprindelige indskud	Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2003

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.682.889	10.693

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	269

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

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

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	143.138	* 12 /	547
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	144	59	227

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	4.918
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.497
K3	Teknisk andelsværdi	12.415

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	74	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	62	74	80

Noter

8. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		

Felt nr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	175	179	230

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	9.873	8.354
Anskaffelsessum (kostpris)	12.638	10.693
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.497	6.343
Foreslået andelsværdi	4.918	4.162
Reserver uden for andelsværdi	318	269
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		547
		%
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		27
Afdrag		42

		100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Noter

9. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	15.443.422
	<u>15.443.422</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>11.631.060</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1,33</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
3	377.400	1.132.200	501.102	1.503.306
1	394.740	394.740	524.126	524.126
1	418.200	418.200	555.275	555.275
5	467.160	2.335.800	620.283	3.101.415
5	495.720	2.478.600	658.204	3.291.021
3	592.620	1.777.860	786.866	2.360.597
3	630.360	1.891.080	836.976	2.510.927
3	400.860	1.202.580	532.252	1.596.755
24	3.777.060	11.631.060	5.015.084	15.443.422