

ÅRSRAPPORT FOR 2021

**ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRNSØ
LYSBROPARKEN 1 - 11
8600 SILKEBORG**

Blicher i Herning:
Østergade 48
DK-7400 Herning
Tel. +45 9712 2700
herning@blicher.dk

Blicher i Silkeborg:
Søndergade 25
DK-8600 Silkeborg
Tel. +45 8682 6244
silkeborg@blicher.dk

Blicher i Aulum:
Rugbjergvej 6
DK-7490 Aulum
Tel. +45 9747 1322
aulum@blicher.dk

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 – 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ørnsø
CVR-nr. 30 85 19 27

Beliggende
Lysbroparken 1 - 11
8600 Silkeborg

Bestyrelse
Ole Holm, formand
Lars Bo Christensen, næstformand
Preben Pedersen, kasserer
Arne Christoffersen, sekretær
Poul Rasmussen

Revision
Blicher Revision og Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ¹⁷ / 3 2022

Dirigent



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg.

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17 / 3 2022

Bestyrelsen:



Ole Holm
formand



Preben Pedersen
kasserer



Lars Bo Christensen
næstformand



Arne Christoffersen
sekretær



Poul Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ørnsø, Silkeborg 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 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Silkeborg, den 17 / 3 2022

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Kim Rune Christensen
statsaut. revisor
mne33194

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ørnsø er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg 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, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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 renter og bidrag vedrørende bankindestående og prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld) og negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, 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, indeksning af indekslån, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af 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 dagsværdi på balancedagen.

Opskrivninger til dagsværdi indregnes direkte på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til nominel værdi, og omfatter kontant beholdning samt kontant indestående i banken.

Egenkapital

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

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

"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).

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

Reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer, 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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.

Nøgleoplysninger

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

Resultatopgørelse for 2021

Note	2021	Budget 2021 tkr. (ej revideret)	2020 tkr.	
INDTÆGTER				
1	Boligafgifter	2.876.400	2.877	2.877
2	Øvrige indtægter	17.700	0	8
	INDTÆGTER IALT	2.894.100	2.877	2.885
OMKOSTNINGER				
	Ejendomsskatter	178.339	178	176
3	Ejendomsomkostninger	409.814	383	1.243
4	Administrationsomkostninger	124.359	116	122
5	Fælleshus	3.172	0	2
	OMKOSTNINGER IALT	715.684	677	1.543
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.178.416	2.200	1.342
	Finansielle indtægter	0	0	0
6	Finansielle omkostninger	763.721	762	1.975
	ÅRETS RESULTAT	1.414.695	1.438	-633
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
	Reserveret til vedligeholdelse, jvf. budget	75.000	75	75
	Anvendelse af reserve til fjernvarmetilslutning og installation	0	0	-320
	Anvendelse af reserve til vedligeholdelse	0	0	-340
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.339.695	1.363	-48
	DISPONERET IALT	1.414.695	1.438	-633
LIKVIDITETSRESULTAT				
	Årets resultat	1.414.695	1.438	-633
	Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån	0	0	459
	Betalte prioritetsafdrag	-1.133.366	-1.134	-996
	Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	1.752	2	521
	LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	283.081	306	-649

Balance pr. 31/12 2021**AKTIVER**

Note	31/12 2021	31/12 2020	
ANLÆGSAKTIVER			
7	Ejendom, Lysbroparken 1 - 11, Silkeborg	61.200.000	61.200.000
	ANLÆGSAKTIVER IALT	61.200.000	61.200.000
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Mellemregning vandregnskab	3.384	0
	Forudbetalt kabeltv	23.056	22.198
	Tilgodehavender i alt	26.440	22.198
8	Likvide beholdninger	1.213.929	932.832
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.240.369	955.030
	AKTIVER IALT	62.440.369	62.155.030

Balance pr. 31/12 2021**PASSIVER**

Note	31/12 2021	31/12 2020
EGENKAPITAL		
	11.900.000	11.900.000
Andelsindskud		
Reserve for opskrivning af ejendom	7.613.841	7.613.841
Overført resultat m.v.	-5.058.528	-6.398.223
	14.455.313	13.115.618
Andre reserver		
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	260.822	185.822
Reserve til fjernvarmetilslutning og installation	0	0
Andre reserver ialt	260.822	185.822
EGENKAPITAL IALT	14.716.135	13.301.440
GÆLDSFORPLIGTELSER		
LANGFRISTET GÆLD		
9 Prioritetsgæld	46.206.068	47.345.696
LANGFRISTET GÆLD IALT	46.206.068	47.345.696
KORTFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.141.380	1.133.366
Mellemregning fraflyttede beboere	338.126	333.480
Mellemregning vandregnskab	0	9.511
10 Skyldige omkostninger	38.660	31.537
KORTFRISTET GÆLD IALT	1.518.166	1.507.894
GÆLDSFORPLIGTELSER IALT	47.724.234	48.853.590
PASSIVER IALT	62.440.369	62.155.030
11 Eventualforpligtelser		
12 Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020		
13 Beregning af andelsværdi		
14 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2021

	31/12 2021	31/12 2020
Andelsindskud		
34 stk. á kr. 350.000	11.900.000	11.900.000
	11.900.000	11.900.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	7.613.841	7.886.688
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivning	0	-272.847
	7.613.841	7.613.841
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	-6.398.223	-6.350.433
Rest af årets resultat	1.339.695	-47.790
	-5.058.528	-6.398.223
Egenkapital før andre reserver	14.455.313	13.115.618
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	185.822	450.822
Reserveret i henhold til budget	75.000	75.000
Anvendt reserve	0	-340.000
	260.822	185.822
Reserveret til fjernvarmetilslutning og installation		
Saldo primo	0	320.000
Anvendt reserve	0	-320.000
	0	0
Andre reserver ialt	260.822	185.822
EGENKAPITAL I ALT	14.716.135	13.301.440

Noter

	2021	Budget 2021 tkr. (ej revideret)	2020 tkr.
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
34 andele x 4 mdr. x kr. 7.050	958.800	959	959
34 andele x 8 mdr. x kr. 7.050	1.917.600	1.918	1.918
BOLIGAFGIFTER IALT	2.876.400	2.877	2.877
<u>NOTE 2 ØVRIGE INDTÆGTER</u>			
Adm. gebyr ved salg	15.000	0	5
Ventelistegebyrer	2.700	0	2
Salg af havetraktor	0	0	1
ØVRIGE INDTÆGTER IALT	17.700	0	8
<u>NOTE 3 EJENDOMSOMKOSTNINGER</u>			
Renovation	58.965	58	54
Forsikringer	39.163	41	39
Fællesbelysning	35.559	32	28
Varmeforbrug i trappetårne	14.504	10	6
Drift af elevator	37.539	60	68
Græsslåning og hækklipning	87.245	85	68
Robotplæneklippere, anskaffelse og installation	49.565	0	0
Vintertjeneste	6.344	10	1
Vedligeholdelse, løbende	69.412	75	65
Fjernvarmeinstallation, vedligeholdelsesdel	0	0	904
Varmeregnskab, minimumsbetaling	0	0	-4
Måtteservice	3.364	4	3
Serviceaftale, Naturgas Midt-Nord	0	0	4
Vinduespolering	8.154	8	7
EJENDOMSOMKOSTNINGER IALT	409.814	383	1.243

	2021	Budget 2021 tkr. (ej revideret)	2020 tkr.
<u>NOTE 4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</u>			
Kontorartikler, tlf., porto og gebyrer mm.	8.332	12	11
Godtgørelser, bestyrelsen	4.800	5	5
Aktivitetsudvalg, tilskud	1.000	1	1
Gaver og blomster	1.760	2	2
Mødeudgifter	382	2	0
Forsikringer (arbejdsskade og bestyrelsesansvar)	2.545	3	2
Kontingent ABF, 34 stk.	7.344	8	7
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.125	26	31
Øvrig regnskabsmæssig assistance	17.840	10	16
Administration	47.231	47	47
Valuar	0	0	0
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER IALT	124.359	116	122
<u>NOTE 5 FÆLLESHUS</u>			
Lejeindtægter	-13.360	-15	-11
Vand	1.126	2	1
Varme	5.541	8	7
Driftsudgifter	3.893	5	5
Vedligeholdelse	5.972	0	0
FÆLLESHUS IALT	3.172	0	2
<u>NOTE 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</u>			
Prioritetsrenter	755.581	755	990
Renteudgifter bank	6.388	5	5
Kurstab og låneomkostninger ved indfrielse af lån	0	0	459
Amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån	1.752	2	521
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	763.721	762	1.975

2021 2020

NOTE 7 EJENDOM, LYSBROPARKEN 1 - 11, SILKEBORG**Anskaffelsessum**

Anskaffelsessum primo	53.586.159	53.313.312
Årets tilgang – fjernvarmeinstallation	0	1.176.837
Vedligeholdelsesandel fjernvarmeinstallation	0	-903.990
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum i alt ultimo	53.586.159	53.586.159

Opskrivning

Opskrivning primo	7.613.841	7.886.688
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	-272.847
Opskrivning i alt ultimo	7.613.841	7.613.841

EJD. LYSBROPARKEN 1-11, SLB. IALT ULTIMO **61.200.000** **61.200.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 baseret på valuarvurderingsrapport den 2. december 2019. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1 oktober 2020 udgør kr. 58.000.000.

Der er anvendt den afkastbaserede model, da ejendommen har en stabil drift. Afkastprocenten sat til 4,80 procent og markedslejen er sat til kr. 900/950 pr. m2.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor ændring i afkastprocenten som følge af rente- og konjunkturudsving. Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen havde udgjort kr. 53.586.159.

NOTE 8 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank 478 81 21687	1.202.468	926.185
Kassebeholdning	11.461	6.647

LIKVIDE BEHOLDNINGER IALT ULTIMO **1.213.929** **932.832**

NOTE 9 PRIORITETSGÆLD

Realkredit Danmark, Obligationslån, pantebrevsrestgæld	12.000.000	12.000.000
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-492.905	-492.905
<i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613262</i>		
<i>Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/7 2030.</i>		
<i>Restløbetid udgør 28,5 år</i>		

Realkredit Danmark, Kontantlån, pantebrevsrestgæld	35.895.849	37.029.215
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	-55.496	-57.248
Kortfristet del af lånet (afdrag i 2022)	-1.141.380	-1.133.366
<i>Årgang 2050, 0,5%, Fondskode DK0004613189</i>		
<i>Restløbetid udgør 28,5 år</i>		

PRIORITETSGÆLD IALT ULTIMO **46.206.068** **47.345.696**

	2021	2020
--	------	------

NOTE 10 SKYLDIGE OMKOSTNINGER

Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger	23.660	16.537
SKYLDIGE OMKOSTNINGER IALT	38.660	31.537

NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld kr. 47.895.850. Pantet udgør kr. 49.596.000.

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Pantet udgør kr. 200.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 61.200.000.

Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring

Andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen er kr. 500.000 pr. skade incl. omkostninger.

NOTE 12 VALUARVURDERING INDHENTET FØR 1. JULI 2020

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar den 2. december 2019 forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

NOTE 13 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra B (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.

Andelskrone er beregnet på baggrund af den valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskrone i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 2. december 2019 af valuar Evald Lützen, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 61 mio. kr. baseret på et forrentningskrav på 4,8 pct.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingens bestemte reserver		14.455.313
Regulering vedrørende gældsforpligtelse		
Langfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	46.206.068	
Kortfristet prioritetsgæld, jvf. årsregnskab	1.141.380	
Kontantomregnet obligationsrestgæld		
- Realkredit Danmark, Obligationslån kurs 91,32	-10.958.400	
- Realkredit Danmark, Kontantlån kurs 91,69	-33.866.213	
		2.522.835
Formue til beregning af andelskronen		16.978.148
Andelskronen udgør (i forhold til oprindelig indskud kr. 11.900.000)		1,4267
Andelsbevis max. værdi ialt		499.357

Opgørelsen er excl. individuelle indretninger og inventar, individuelle tilvalg og aftalte fravalg i forbindelse med opførelsen.

NOTE 14 NØGLEOPLYSNINGER

		Antal	BBR areal, m²
B1	Andelsboliger	34	5.009
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	Ialt	34	5.009
C1	Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingstallet: Det oprindelige indskud.		
C2	Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingstallet: Andet.		
C3	Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.		
			År
D1	Foreningens stiftelsesår		2003
D2	Ejendommens opførelsesår		2003
			Ja/Nej
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen		Nej
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien:		Valuarvurdering
			Ja/Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Ja
		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.200.000	12.218
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	260.822	52
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1

		Ja/Nej		
G1	Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning			Nej
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)			Nej
G3	Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom			Nej
		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år.		
H1	Boligafgift			574
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		2019	2020	2021
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år)	21	-126	282
		Gns. kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi			3.390
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver			9.280
K3	Teknisk andelsværdi			12.670
		2019	2020	2021
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ²	55	193	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ²	0	0	0
M2	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ²	55	193	14
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			22
		2019	2020	2021
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	130	199	226