

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 28. april 2022

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Arresøparken
Troldebakken 1-44
3300 Frederiksværk

Ejendomme: Matr.nr. 6bt, Vinderød By, Vinderød

CVR-nr.: 29 36 17 54
Stiftet: 4. marts 2004
Hjemsted: Frederiksværk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Arne Thøgersen, formand
Thorkil Olsen
Ulrik Casper Holm
Ole Schrøder
Karsten Nielsen

Administrator

VQ Advokater
Carlsbergvej 32
3400 Hillerød

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Pengeinstitut

Nykredit
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

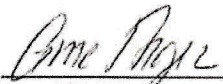
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

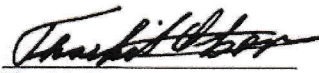
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

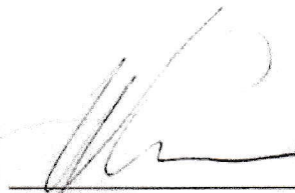
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 10. marts 2022

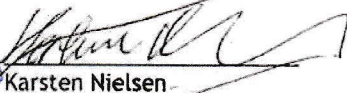
Bestyrelse:


Arne Thøgersen
Formand


Thorkil Olsen


Ulrik Casper Holm


Ole Schrøder

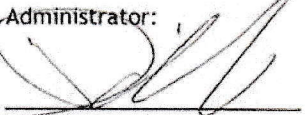

Karsten Nielsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Arresøparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Hillerød, den 10. marts 2022

Administrator:


VQ Advokater

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 revisors 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

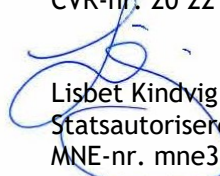
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35452

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Arresøparken 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:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	28	3.157
	28	3.157
Grundareal i m ²		12.162
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	11.651	11.651
Foreslået andelsværdi.....	8.263	8.263
Reserver uden for andelsværdi.....	516	516
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		766
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		4 %
Øvrige omkostninger.....		20 %
Finansielle poster, netto.....		58 %
Afdrag.....		18 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		92 %

Udvikling i hovedtal

	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		2,1000	2,1000	2,0943	1,9910

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1-44, 3300 Frederiksværk.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til offentlig vurdeing. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.

Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer, som har medført at der ikke længere er krav om indhentning af ny vurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 15.807 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er faldet med 15.807 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Indtægter fra gæsteværelser/fælleshus, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" 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 ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		2.419.200	2.419.200	2.419.200
Øvrige indtægter.....	1	221.875	219.600	217.350
INDTÆGTER.....		2.641.075	2.638.800	2.636.550
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-220.555	-220.900	-198.843
Forbrugsafgifter.....	3	-143.609	-147.800	-127.974
Renholdelse.....	4	-40.393	-59.500	-13.587
Vedligeholdelse løbende.....	5	-95.064	-196.700	-205.338
Administrationsomkostninger.....	6	-96.916	-96.600	-90.294
OMKOSTNINGER.....		-596.537	-721.500	-636.036
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		2.044.538	1.917.300	2.000.514
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.454.793	-1.483.000	-1.475.019
ÅRETS RESULTAT.....		589.745	434.300	525.495
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt vedligeholdelse.....		-95.064	-189.700	-205.338
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		201.600	201.600	201.600
Overført restandel af årets resultat.....		483.209	422.400	529.233
DISPONERET I ALT.....		589.745	434.300	525.495
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		589.745	434.300	525.495
Afdrag på prioritetsgæld.....		-454.762	-460.000	-454.762
LIKVIDITETSRESULTAT.....		134.983	-25.700	70.733

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		51.192.709	51.192.709
Materielle anlægsaktiver.....	8	51.192.709	51.192.709
ANLÆGSAKTIVER.....		51.192.709	51.192.709
Periodeafgrænsningsposter.....		5.331	9.987
Tilgodehavender.....		5.331	9.987
Likvide beholdninger.....		530.119	1.415.992
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		535.450	1.425.979
AKTIVER.....		51.728.159	52.618.688
PASSIVER			
Andelsindskud.....		8.411.800	8.411.800
Belvedere.....		2.368.200	2.368.200
Overført resultat.....		2.001.724	271.012
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		12.781.724	11.051.012
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		1.271.259	1.259.190
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		358.732	252.196
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		1.629.991	1.511.386
ANDRE RESERVER.....		1.629.991	1.511.386
EGENKAPITAL.....		14.411.715	12.562.398
Prioritetsgæld.....	9	35.600.078	36.054.819
Renteswap.....	10	0	1.240.977
Langfristede gældsforpligtelser.....		35.600.078	37.295.796
Prioritetsgæld.....	9	454.741	454.762
Renteswap.....	10	1.222.381	1.240.976
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	1.043.750
Anden gæld.....	11	39.244	21.006
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.716.366	2.760.494
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		37.316.444	40.056.290
PASSIVER.....		51.728.159	52.618.688
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	8.411.800	8.411.800
Belvedere.....	2.368.200	2.368.200
	10.780.000	10.780.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	0	15.807.291
Ændring af praksis.....	0	-15.807.291
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
primo.....	0	0
Overført resultat mv.		
Primo.....	271.012	-1.510.538
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	1.259.572	1.252.317
Overførsel til/fra andre poster.....	-12.069	0
Rest af årets resultat.....	483.209	529.233
	2.001.724	271.012
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12.781.724	11.051.012
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	1.259.190	1.259.190
Overførsel til/fra andre poster.....	12.069	0
	1.271.259	1.259.190
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		
Primo.....	252.196	255.934
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	201.600
Anvendt vedligeholdelse.....	-95.064	-205.338
	358.732	252.196
Andre reserver (ikke bunden).....	1.629.991	1.511.386
ANDRE RESERVER.....	1.629.991	1.511.386
EGENKAPITAL.....	14.411.715	12.562.398

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Ventelistegebyrer.....	4.200	3.200	
Leje af beboerrum.....	9.075	6.050	
Andre indtægter.....	7.000	6.500	
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	201.600	201.600	
	221.875	217.350	
 Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	181.589	162.182	
Forsikringer.....	38.966	36.661	
	220.555	198.843	
 Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	5.913	6.207	
Vandforbrug.....	1.687	2.903	
Renovation.....	130.413	109.397	
Fjernvarme.....	5.596	9.467	
	143.609	127.974	
 Renholdelse			4
Øvrig renholdelse.....	0	2.595	
Snerydning, grus og saltning.....	36.675	6.000	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	3.718	4.992	
	40.393	13.587	
 Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	2.125	4.356	
Murer.....	39.000	0	
Tømrer og snedker.....	0	2.201	
Elektriker.....	4.497	3.419	
Maler.....	0	71.975	
Varmeanlæg.....	693	31.055	
Fugearbejde døre/vinduer/brusekabine.....	8.094	0	
Småanskaffelser, fælleshus.....	9.171	2.649	
Eftersyn og reparation af kloak.....	10.609	10.609	
Diverse vedligeholdelse.....	20.875	79.074	
	95.064	205.338	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	44.152	43.715	
Revision.....	19.000	18.750	
Anden rådgivning.....	4.510	0	
Kontingent, ABF.....	6.676	6.350	
Kontorartikler mv.....	1.338	638	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.467	8.495	
Telefon og internet.....	5.000	4.500	
Generalforsamling.....	3.138	3.971	
Fester.....	3.444	3.713	
Kursusomkostninger.....	1.128	162	
Diverse omkostninger.....	63	0	
	96.916	90.294	
 Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	3.765	1.754	
Prioritetsrenter.....	235.934	234.091	
Betaling vedrørende renteswap.....	1.215.094	1.239.174	
	1.454.793	1.475.019	
 Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		51.192.709	
Kostpris 31. december 2021.....		51.192.709	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		51.192.709	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, var. rt	26.392.000	0	163.114	26.392.000	26.481.733
Nykredit, var. rt	4.199.330	188.753	30.224	4.010.577	4.028.624
Nykredit, var. rt	5.918.251	266.009	42.596	5.652.242	5.677.677
	36.509.581	454.762	235.934	36.054.819	36.188.034
				2021 kr.	2020 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	454.741	454.762
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	35.600.078	36.054.819
	36.054.819	36.509.581

Informationer om indregnede lån

Lån nr. 1 er et variabelt lån med en restløbetid på 21,25 år med en variabel rente.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 21,25 år med en variabel rente.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 21,25 år med en variabel rente.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2021 kr.	2020 kr.
Renteswap		
Renteswap Nykredit.....	1.222.381	2.481.953
	1.222.381	2.481.953

10

Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	1.222.381	1.240.976
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	0	1.240.977
	1.222.381	2.481.953

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 3,02 % frem til 31. december 2022.

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Anden gæld			11
Skyldig revision.....	19.000	18.750	
Snerydning.....	12.170	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	8.074	2.256	
	39.244	21.006	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.055 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 51.193 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	3.157	3.157
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	28	3.157	3.157

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			☒
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.000.000	21.223	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.629.991	516	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2	

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	766
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	166	166	187

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	8.263
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.651
K3 Teknisk andelsværdi	19.914

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	58	65	30
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	58	65	30

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	27 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	144	145	110

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.781.724.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	67.000.000

Ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 er på kr. 67.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor vurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021	12.781.724
Belvedere.....	-2.368.200
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	67.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>51.192.709</u>
	15.807.291
Bogført værdi prioritetsgæld.....	36.054.819
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>36.188.034</u>
	-133.215
Foreningens formue pr. 31. december 2021	26.087.600

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:

$$\frac{26.087.600}{10.780.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 2,4200, svarende til 931.700 kr.

	Forbrug 2021	Budget 2022
--	---------------------	--------------------

Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	9.075	9.000
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.419.200	2.268.000
Indbetalt fremtidig vedligeholdelse	201.600	201.600
Gebyrer ved salg af andelsboliger	7.000	13.500
Ventelistegebyrer	4.200	3.000
Renteindtægt		0
Indtægter i alt	2.641.075	2.495.100

Driftsudgifter

<i>Ejendomsskat</i>	-181.591	-182.000
<i>Ejendomsskat retur tidligere år</i>		0
<i>Vand</i>	-1.687	-2.600
<i>Fjernvarme</i>	-5.596	-7.500
<i>Renovation</i>	-127.559	-63.800
<i>Rottebekæmpelse</i>	-2.854	-3.400
<i>Elektricitet</i>	-5.913	-9.000
<i>Ejendomsforsikring/bestyrelsesansvar</i>	-37.097	-38.000
<i>Arbejdsskadeforsikring</i>	-1.869	-2.200
Driftsudgifter I alt	-364.166	-308.500

Renholdelse

<i>Grønne arealer og græsslåmaskine</i>	-3.718	-4.500
<i>Snerydning</i>	-36.675	-30.000
Renholdelse I alt	-40.393	-34.500

Vedligehold	-85.893	-373.000
--------------------	----------------	-----------------

Særlig vedligehold

<i>Rengøringsartikler fælleshus</i>	-1.563	-1.000
<i>Reparation og vedligehold Fælleshus</i>	-5.660	-1.000
<i>Nyanskaffelser Fælleshus</i>	-1.948	-3.000
Særlig vedligehold i alt	-9.171	-5.000

Administration

<i>Internet og telefon</i>	-5.000	-5.000
<i>Porto, kopi, hjemmeside og webadgang</i>	-5.942	-6.000
<i>Kontorartikler</i>	-1.338	-1.000
<i>Opmærksomhed</i>	-3.444	-3.000
<i>Kontingent ABF/bistand</i>	-6.676	-6.000
<i>Møder/generalforsamling</i>	-3.138	-3.000

Budget 2022**Side 23****Forbrug 2021 Budget 2022**

<i>Administrationsaftale</i>	-44.152	-45.000
NemDA Eboks mv	-63	0
<i>Revision</i>	-19.000	-19.000
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	-1.128	-3.000
<i>Advokathonorar</i>	-4.510	-5.000
<i>Nets serviceomkostninger</i>	-1.989	-2.000
<i>Gebyrer/finansielle udgifter</i>	-536	-1.000
Administration i alt	-96.916	-99.000

Driftsudgifter i alt	-596.539	-820.000
-----------------------------	-----------------	-----------------

Renteudgifter, afdrag .m.m.

<i>Renteudgifter</i>	-3.765	-4.000
<i>Afdrag prioritetsgæld</i>	-454.762	-399.200
<i>Prioritetsrenter</i>	-1.451.028	-940.300
<i>Indfrielse af Swapaftale</i>		-1.216.500
<i>Udbetalt lån til indfrielse</i>		900.000
	-1.909.555	-1.660.000

Resultat af ordinær drift + afdrag	134.981	15.100
---	----------------	---------------

Oversigt over vedligeholdskontoen**Forbrug 2021 Budget 2022**

Maling spærrender og forskydninger	0	-79.000
Murer	-39.000	-40.000
Tømrer Ny dør TB26, rep skur og carport	0	-26.000
VVS/tagrender	-2.125	-15.000
Service varmeanlæg/reparation/teknikskab	-693	-19.000
Elektriker	-4.497	-10.000
Tage	-20.875	-26.000
Rep af sålbænke og begroninger		-25.000
Reparation af veje (Lunker)		-30.000
Service Kloakanlæg	-10.609	-10.700
Fugearbejde	-8.094	-40.000
Diverse reparationer	0	-24.000
Vedligeholdelsesplan	0	-25.300
Fælleshus tekniske installationer		-3.000
Nyanlæg og arbejdsdag		
I alt	-85.893	-373.000