

*ABF Fiskbæk
Nyvej 28-66
8340 Malling*

CVR-nummer: 32 36 69 53

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

(20. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2022

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16
Nøgleoplysninger for ABF Fiskbæk	21



ABF Fiskbæk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for ABF Fiskbæk.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 17. februar 2022

Bestyrelse

Anne Marie Thomsen
Formand

Birgit Bannas

Jens Vedsted-Hansen

Kirsten Friis Hansen

Sønke Lorenzen



ABF Fiskbæk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Fiskbæk.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Fiskbæk 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 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 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.

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.



ABF Fiskbæk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 17. februar 2022

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen
Registreret revisor
mne1616



ABF Fiskbæk

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

ABF Fiskbæk
Nyvej 28-66
8340 Malling

CVR-nr: 32 36 69 53
Stiftet: 07. maj 2002
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anne Marie Thomsen, formand
Birgit Bannas
Jens Vedsted-Hansen
Kirsten Friis Hansen
Sønke Lorenzen

Pengeinstitut

Danske Bank
Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



ABF Fiskbæk

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2021.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af udgiften til etablering af fliser, kr. 104.661.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



ABF Fiskbæk

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Fiskbæk 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.

Grundet revisorskifte kan sammenligningstallene være usammenlignelige.

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

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreningens ejendom indregnes til kostpris på balancedagen. Hidtil er ejendommen indregnet til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis sker med henvisning til reglerne om fastholdt værdi jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Ændringen indebærer et fald i balancen og egenkapitalen pr. 31/12 2021 på kr. 6.578.837. Resultatet for 2021 er upåvirket af ændringen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Praksis for øvrige områder er ikke ændret

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.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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, indeksregulering af indexlån, 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

"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.

Prioritetsgæld

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Vedtægterne bestemmer, 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 vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

ABF Fiskbæk

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	Budgettal 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter, andelshavere.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
2 Øvrige indtægter.....	3.800	0	1.750
Indtægter i alt.....	1.140.200	1.136.400	1.138.150
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(143.984)	(139.000)	(133.246)
4 Forbrugsafgifter.....	(30.818)	(36.000)	(29.533)
5 Vedligeholdelse, løbende.....	(186.422)	(71.000)	(420.140)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(104.661)	0	0
7 Administrationsomkostninger.....	(53.965)	(36.000)	(35.965)
8 Øvrige foreningsomkostninger.....	(13.598)	(16.800)	(27.831)
Omkostninger i alt.....	(533.448)	(298.800)	(646.715)
Resultat før finansielle poster.....	606.752	837.600	491.435
9 Finansielle indtægter.....	5.690	4.000	(4.178)
10 Finansieringsomkostninger.....	(244.826)	(239.000)	(246.798)
Finansiering i alt.....	(239.136)	(235.000)	(250.976)
Årets resultat.....	367.616	602.600	240.459
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	100.000	0	0
Anvendelse af hensættelser.....	0	0	(300.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat.....	267.617	0	540.461
Resultatdisponering i alt.....	367.617	0	240.461
Likviditetsresultat:			
Årets resultat.....	367.616	602.600	240.459
Betalte prioritetsafdrag.....	(277.157)	(280.000)	(276.587)
Likviditetsresultat i alt.....	90.459	322.600	(36.128)



ABF Fiskbæk

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
 AKTIVER

	2021	2020
11 Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling Anskaffelsessum (kostpris)	24.821.163	24.821.163
Materielle anlægsaktiver i alt	24.821.163	24.821.163
Anlægsaktiver	24.821.163	24.821.163
Andre tilgodehavender	1.306	1.636
Tilgodehavender i alt.....	1.306	1.636
12 Andre værdipapirer og kapitalandele	122.812	155.051
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	122.812	155.051
13 Likvide beholdninger	653.657	510.355
Omsætningsaktiver	777.775	667.042
AKTIVER	25.598.938	25.488.205



ABF Fiskbæk

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Andelsindskud	5.021.040	5.021.040
Overført resultat m.v.....	230.929	863.312
	5.251.969	5.884.352
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom...	900.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	439.500	339.500
Andre reserver i alt.....	1.339.500	339.500
Egenkapital	6.591.469	6.223.852
14 Prioritetsgæld	18.681.027	18.960.826
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.681.027	18.960.826
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	279.230	276.587
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.250	8.000
Øvrig anden gæld	7.023	0
16 Periodeafgrænsningsposter	18.940	18.940
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	326.443	303.527
Gældsforpligtelser.....	19.007.470	19.264.353
PASSIVER	25.598.939	25.488.205
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



ABF Fiskbæk

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Andelsindskud		
Saldo primo	5.021.040	5.021.040
	5.021.040	5.021.040
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	0	6.578.837
Årets tilbageførsel af opskrivning	0	(6.578.837)
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	863.312	322.851
Overført til andre reserver	(900.000)	0
Rest årets resultat	267.617	540.461
	230.929	863.312
Egenkapital før andre reserver	5.251.969	5.884.352
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Årets tilgang	900.000	0
	900.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	339.500	639.500
Årets tilgang	100.000	0
Årets afgang	0	(300.000)
	439.500	339.500
EGENKAPITAL	6.591.469	6.223.852



ABF Fiskbæk

NOTER

	2021	Budgettal 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.136.400	1.136.400	1.136.400
2 Øvrige indtægter			
Øvrige indtægter.....	3.500	0	1.500
Indtægter fryser.....	300	0	250
Øvrige indtægter i alt.....	3.800	0	1.750
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	103.739	103.000	97.525
Forsikringer.....	40.245	36.000	35.721
Ejendomsskat og forsikringer i alt....	143.984	139.000	133.246
4 Forbrugsafgifter			
Renovation.....	30.160	30.000	29.533
Elforbrug.....	658	6.000	0
Forbrugsafgifter i alt.....	30.818	36.000	29.533
5 Vedligeholdelse, løbende			
Ren- og vedligeholdelse.....	0	15.000	0
Elektriker.....	10.555	0	3.661
Småanskaffelser.....	0	5.000	0
Tømrer / murer.....	49.763	0	150.084
VVS.....	25.216	0	224.954
Have-/gård-/fælles arealer.....	87.362	40.000	35.641
Snerydning.....	13.406	11.000	3.094
Drift og rep. af traktor/klipper.....	120	0	2.706
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	186.422	71.000	420.140
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Gartner - etablering fliser.....	104.661	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	104.661	0	0



NOTER

	2021	Budgettal 2021 (ej revideret)	2020
7 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	1.441	2.000	3.022
IT-udgifter	518	0	505
Småanskaffelser	256	0	0
Administrationshonorar.....	30.000	24.000	18.000
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	21.750	10.000	14.438
Administrationsomkostninger i alt	53.965	36.000	35.965
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	0	0	18.750
Mødeudgifter m.v.....	8.008	10.000	2.812
Gaver og blomster	0	500	0
ABF kontingent og fællesrådet	5.590	6.300	6.269
Øvrige foreningsomkostninger i alt...	13.598	16.800	27.831
9 Finansielle indtægter			
Renter, obligationer, anlægsaktiver.....	5.690	4.000	(4.178)
Finansielle indtægter i alt	5.690	4.000	(4.178)
10 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	4.941	3.000	2.893
Gebyrer mv.....	2.483	2.000	1.970
Værdiregulering, finansielle omsætningsaktiver	5.201	0	4.726
Prioritetsrenter, kreditforeninger	232.201	234.000	237.209
Finansieringsomkostninger i alt	244.826	239.000	246.798



NOTER

	2021	2020
11 Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling		
Anskaffelsessum (kostpris)		
Kostpris, primo.....	24.821.163	24.821.163
Kostpris i alt	24.821.163	24.821.163
Opskrivninger, primo	0	6.578.837
Afgang i årets løb	0	(6.578.837)
Opskrivninger i alt	0	0
Ejendommen, matr. nr. 5x, Malling By, Malling		
Anskaffelsessum (kostpris) i alt	24.821.163	24.821.163
12 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Realkredit Danmark, 23 D S 2035, 5%	116.686	146.913
Realkredit Danmark, 23S SA 2044, 3,50%	6.126	8.138
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....	122.812	155.051
13 Likvide beholdninger		
Danske Bank, 1507 4512070132	653.657	510.355
Likvide beholdninger i alt	653.657	510.355
14 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, opr. 10.300.000, obligationslån, 0,5% (afdragsfrihed til og med 31.12.2029)	10.300.000	10.300.000
Realkredit Danmark, opr. 9.214.000, kontantlån, 0,7460% ...	8.660.257	8.937.413
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(279.230)	(276.587)
Prioritetsgæld i alt	18.681.027	18.960.826
Kursværdien andrager kr. 17.617.851.		
Lån opr. 10.300.000, restløbetid 28 år, bidragssats 0,60%		
Lån opr. 9.214.000, restløbetid 28 år, bidragssats 0,60%		



NOTER

	2021	2020
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	21.250	8.000
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	21.250	8.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
16 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt boligafgift	18.940	18.940
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter i alt	18.940	18.940
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 18.960.257 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør kr. 24.821.163.		
Der er herudover ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.		
19 Beregning af andelsværdi		
Andelshaverindskuddet hidrører fra 20 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 5.021.040.		
Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2021 kr. 2,62 (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:		
Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi pr. 16/1 2020. Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.		
Andelshaverindskud		5.021.040
		<hr/>
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		5.251.969
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, anskaffelsessum (kostpris).....	-24.821.163	
Ejendom, valuarvurdering 16/1 2020	31.400.000	6.578.837
	<hr/>	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.....	18.960.257	
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.617.851	1.342.406
	<hr/>	<hr/>
Korrigeret egenkapital herefter		13.173.212
		<hr/> <hr/> <hr/>



NOTER

2021

2020

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone = $13.173.212/5.021.040 = 2,62$ (s.å. 2,48)

Andelsværdien for de enkelte andelslejligheder vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2021	*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2020
Pr. andel	251.052	658.661	623.898

*vedtaget på generalforsamling 17. juni 2021

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved lånoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningens sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31/12 2021			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31/12 2021			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12 2021			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2021 - 31. december 2021			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	20	1855		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	1855		
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	2002			
D2	Ejendommens opførelsesår	2003/2004			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		31.400.000	16.927
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.339.500	722
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4
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			613
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)	-311	130	198
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			7.101
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.827
K3	Teknisk andelsværdi			16.928



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	37	226	100
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	56
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	37	226	156
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			23
R				
		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	124	149	149



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anne Marie Thomsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-828220946562
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 14:51:38
Underskrevet med NemID

Birgit Bannas

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-029936258746
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 17:49:13
Underskrevet med NemID

Jens Christian Vedsted-Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-454966646105
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 22:41:10
Underskrevet med NemID

Kirsten Friis Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-961576966008
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 15:30:40
Underskrevet med NemID

Sønke Lorenzen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-094418784015
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 21:27:10
Underskrevet med NemID

Irene Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1157374564421
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2022 kl.: 07:28:06
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 092f08jRNXz47197971