

Andelsboligforeningen Rosen
Møllegårdsvænget 2-22
8600 Silkeborg

Årsrapport 2020

CVR-nr. 33 34 72 78

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2021


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11 - 17

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Rosen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. april 2021

Bestyrelse:



Hans Jørgensen
formand



Birthe Lund



Line Brødsgaard Pedersen
kasserer



Maria Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rosen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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 beslut-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ninger, 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 fejl information 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.

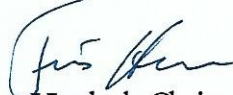
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 27. april 2021

AKTIV REVISION Silkeborg

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14 78 81 07



Finn Hønholt Christensen

registreret revisor

mne-nr. 2903

Side 4

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Rosen Møllegårdsvænget 2-22 8600 Silkeborg
CVR-nr.	33 34 72 78
Stiftelsesdato	1. januar 1992
Regnskabsår	1/1 2020 - 31/12 2020
Bestyrelse	Hans Jørgensen, Formand Line Brødsgaard Pedersen Maria Lund Birthe Lund
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr. 14 78 81 07
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Tværgade 7 8600 Silkeborg

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter og er aflagt i danske kroner. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles som beskrevet nedenfor.

Ændring af regnskabspraksis:

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende ejendommen nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen er forbedret med t.kr. 1.165. Sammenligningstallene er tilpasset den nye praksis.

Opstillingsform

Resultatopgørelse, balance og noter er opstillet, så de bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne år og foreningens specielle behov i øvrigt.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligaftag fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", til dækning af fremtidige vedligeholdelse. Resultatdisponeringen er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligaftag er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider og værdipapirer

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

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter boligindskud og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 31 stk. 3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelskronen

Bestyrelsen forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Resultatopgørelse for 1/1 2020 - 31/12 2020

Note	Budget		
	2020	2019	urevideret 2021
		1.000 kr.	1.000 kr.
Indtægter			
Boligaft andelshavere	1.119.448	1.088	1.140
Administrationsindtægter	16.150	20	0
Øvrige indtægter	500	0	1
Indtægter i alt	1.136.098	1.108	1.141
Udgifter			
1 Vedligeholdelse	534.975	116	51
El, vand og renovation	55.124	38	72
Forsikringer	27.337	26	28
Ejendomsskat	77.601	73	83
Kabel TV	34.337	34	37
Diverse	1.621	12	10
2 Administrationsomkostninger	37.147	63	20
Udgifter i alt	768.142	362	301
Resultat før renter	367.956	746	840
Finansielle indtægter	0	0	0
3 Finansielle udgifter	377.882	432	384
Årets resultat før afdrag & henlæggelser	-9.926	314	456
Resultatdisponering:			
Afdrag gæld	156.371	138	157
Forslag til årets overførsel til andre reserver	0	567	299
Forslag til årets anvendelse af andre reserver	-292.494	0	0
Overført resultat	126.197	-391	0
Årets resultat	-9.926	314	0

Balance den 31. december 2020

A K T I V E R

<u>Note</u>		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
			1.000 kr.
	Anlægsaktiver		
4	Ejendommen Møllegårdsvænget 2-22, Silkeborg	<u>28.270.000</u>	<u>26.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.270.000</u>	<u>26.500</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.096</u>	<u>9</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.096</u>	<u>9</u>
	Likvide beholdninger		
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	509.768	686
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	635.165	635
	Kassebeholdning	<u>2.500</u>	<u>3</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.147.433</u>	<u>1.324</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.156.529</u>	<u>1.333</u>
	<u>Aktiver i alt</u>	<u>29.426.529</u>	<u>27.833</u>

Balance den 31. december 2020

P A S S I V E R

<u>Note</u>		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u> 1.000 kr.
	Egenkapital		
5	Boligindskud	2.841.584	2.842
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	13.623.328	11.853
6	Overført overskud	<u>-8.591.065</u>	<u>-8.873</u>
		7.873.847	5.822
	Andre reserver		
7	Reserveret til senere vedligeholdelse af ejendom	<u>453.303</u>	<u>745</u>
	Andre reserver i alt	<u>453.303</u>	<u>745</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.327.150</u>	<u>6.567</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld	21.085.629	21.242
	Kortfristet del af langfristet gæld	<u>-157.242</u>	<u>-156</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.242.871</u>	<u>21.086</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	157.242	156
	Forudbetalt boligafgift	0	10
9	Anden gæld	<u>13.750</u>	<u>14</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>143.492</u>	<u>180</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.099.379</u>	<u>21.266</u>
	<u>Passiver i alt</u>	<u>29.426.529</u>	<u>27.833</u>
10	Andelenes værdi		
11	Fastholdelse af vurdering		
12	Pantsætninger og eventualforpligtelser		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u> 1.000 kr.
1 Vedligeholdelse		
Arbejde udført af formand	4.500	0
Udskiftning af 18 gasfyr	476.100	0
Serviceaftaler gasfyr	30.953	46
Øvrige vedligeholdelser og havearbejde	23.422	70
	<u>534.975</u>	<u>116</u>
2 Administrationsomkostninger		
Kontingenter	3.780	4
Honorar til kasserer og formand sidste år	1.000	0
Honorar til kasserer og formand dette år	1.000	0
Revision sidste år	1.962	20
Revision indeværende år	13.750	0
Omkostninger i forbindelse med handler	0	6
Møder, gebyrer og kontor mv.	2.231	2
Småinventar	668	0
Generalforsamling	918	1
Mæglerhonorar	11.000	31
Kassedifferencer	-90	-1
Opmærksomhed m.v.	928	0
	<u>37.147</u>	<u>63</u>
3 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter	377.857	432
Renteudgifter kreditorer	25	0
	<u>377.882</u>	<u>432</u>
4 Ejendommen Møllegårdsvænget 2-22, Silkeborg		
Kostpris, primo	14.646.672	14.647
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris, ultimo	<u>14.646.672</u>	<u>14.647</u>
Opskrivninger		
Samlede opskrivninger, primo	11.853.328	11.853
Årets opskrivninger	1.770.000	0
Opskrivninger, ultimo	<u>13.623.328</u>	<u>11.853</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>28.270.000</u>	<u>26.500</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u> 1.000 kr.
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi		
Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet og udgør 5%.		
5 Boligindskud		
Bolig, 81,8 m2, 4 stk.	531.904	532
Bolig, 93,67 m2, 10 stk.	1.578.660	1.579
Bolig, 108,23 m2, 4 stk.	731.020	731
	<u>2.841.584</u>	<u>2.842</u>
6 Overført overskud		
Saldo primo	-9.068.436	-8.591
Låneomkostninger og kurstab		-86
Afdrag på gæld	194.803	57
	<u>-8.873.633</u>	
Årets resultat fratrullet henlæggelse til vedligeholdelse	282.568	-253
	<u>-8.591.065</u>	<u>-8.873</u>
7 Reserveret til senere vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	745.797	178
Årets anvendelse af reserveret til senere vedligeholdelse	-292.494	0
Årets henlæggelse fra drift	0	567
	<u>453.303</u>	<u>745</u>
8 Prioritetsgæld	<u>restgæld</u>	<u>kursværdi</u>
Jyske Realkredit, 1,08%	15.750.000	17.126.972
Jyske Realkredit, 1,10%	5.335.629	5.406.328
	<u>21.085.629</u>	<u>22.533.300</u>
Kursregulering	<u>-1.447.671</u>	
9 Anden gæld		
Skyldig revision	13.750	14
	<u>13.750</u>	<u>14</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		1.000 kr.
10 Andelenes værdi		
Grundlaget for opgørelse af andelenes værdi beregnes ud fra egenkapital i henhold til årsrapporten og det oprindelige indskud, hvor ejendommen reguleres fra dagsværdi til den fastholdte valuarvurdering:		
Egenkapital ekskl. Andre reserver	7.873.847	
Ejendom indregnet med	-28.270.000	
Valuarvurdering	26.500.000	
Kursregulering af realkreditlån jf. note 8	-1.447.671	
Reguleret egenkapital	<u><u>4.656.176</u></u>	

	Beregnet andelsværdi	Oprindelig indskud
Bolig, 81,8 kvm		
$4.656.176 / 2.841.584 * 132.976 =$	<u>217.892</u>	132.976
Bolig, 93,67 kvm		
$4.656.176 / 2.841.584 * 157.866 =$	<u>258.677</u>	157.866
Bolig, 108,23 kvm		
$4.656.176 / 2.841.584 * 182.755 =$	<u>299.460</u>	182.755

11 Fastholdelse af vurdering

Som grundlag for beregning af andelsværdierne anvender foreningen en valuarvurdering. Foreningen har benyttet sig af muligheden for at fastholde valuarvurderingen, der er fastsat forud for d. 1. juli 2020. Den gyldige valuarvurdering udgør kr. 26.500.000 og vurderingen kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering af ejendommen som grundlag for beregning af andelsværdierne.

12 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Foreningen har stillet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 21.360 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 28.270.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforening. Af denne støtte kan kr. 2.548.994 jf. § 160 K i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsforening.

Bestyrelsen har oplyst, at der ikke er eventualforpligtelser, der ikke fremgår af årsrapporten.

Noter

13 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til regnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
B		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.700	1.700	18	1.700
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	78	78	1	78
B6	I alt	1.778	1.778	19	1.778

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:	Ydelser på realkreditlån fordeles efter boligernes areal. Fællesudgifter fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.			

D		År
D1	Foreningens stiftelses år	1992
D2	Ejendommens opførelses år	Andelsboliger er fra 1992. Fælleshus er dog opført i 1917.

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover fremgår følgende i foreningens vedtægter: §5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i helhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. §5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen. Ifølge modtagne oplysninger har kreditor ikke taget dette forbehold.		

Noter

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurderingen	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.500.000	14.904
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		453.303	255
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100)			1,7

G	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	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	(Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1))		Gennemsnit kr. pr. andel-m2 pr. år	
H1	Boligafgift	93.258	x 12	/1700 658
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/0 0
H3	Boliglejeindtægter	-	x 12	/0 0

J	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018	2019	2020
J1	Årets overskud (før afdrag), Gennemsnit kr. pr. andel-m2 (sidste 3 år)	181	185	-5,84

Noter

K		Gennemsnit kr. pr. andel-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	2.739	Andelsværdi på balancedagen (note 10) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.731	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi (K1 plus K2)	14.470	K1 plus K2

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2018	2019	2020
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr. pr. m ²)	9	40	33,1
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr. pr. m ²)	0	0	267,8
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	9	40	300,9

4	Finansielle forhold		
	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %	
P	((Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%)	25,36%	
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	7.170.621	

R		2018	2019	2020
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	34	81	92

Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.765	10.292
Valuarvurdering	15.588	14.904
Anskaffelsessum (kostpris)	8.616	8.238
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.731	11.216
Foreslået andelsværdi	2.739	2.619
Reserver uden for andelsværdi	267	255
		Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		658
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		41,08
Øvrige omkostninger		17,90
Finansielle poster, netto		29,01
Afdrag		12,01
		<u>100,00</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100,00</u>