

# Andelsboligforeningen Bakkegården

Bakkegårdslunden 35, 5260 Odense S

CVR-nr. 32 41 13 20

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 5/4 2022

Dirigent



|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Andelsboligforeningsoplysninger m.v.       | 3       |
| Bestyrelsespåtegning                       | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Bestyrelsesberetning                       | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 26 |

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Bakkegården  
c/o Ingelise Johansen  
Bakkegårdslunden 35  
5260 Odense S  
Hjemsted: Odense S  
CVR-nr.: 32 41 13 20  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kirsten Kvolsbæk  
Margit Eilstrup  
Henning Jensen  
Claus Nielsen  
Ingelise Johansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Bank**

---

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Andelsboligforeningen Bakkegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 21. februar 2022

**Bestyrelse**

  
Kirsten Kvolsbæk

  
Margit Eilstrup

  
Henning Jensen

  
Claus Nielsen

  
Ingelise Johansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bakkegården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bakkegården for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

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

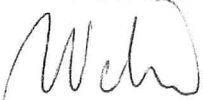
Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Odense, den 21. februar 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68



Henrik Welinder

Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Andelsforeningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr. 20m og 20l i Højby, beliggende Bakkegårdslunden, 5260 Odense S. .

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21 udviser et resultat på DKK 456.864 mod DKK 764.145 sidste år for tiden 01.01.20 - 31.12.20.

Resultatet for 2021 er faldet sammenholdt med resultatet i 2020. Dette skyldes primært at der har været flere omkostninger til vedligeholdelse.

### **Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi**

Foreningens ejendom er værdiansat i regnskabet til:

Kostpris (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra a)

Der er i forbindelse med opgørelsen af andelskroneværdien anvendt værdiansættelsesmetode for foreningens ejendom udfra valuarvurdering.

Foreningen har besluttet at fastholde valuarvurderingen på kr. 33.500.000,-, der er indhentet den 28.08.2019 iht. note 19 jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.3.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1 juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset perioden, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Ved opgørelse af andelsværdien har bestyrelsen valgt ikke at indregne låneomkostningerne.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabårets afslutning.

## Resultatopgørelse

| Note |                                             | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|------|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|      | Boligafgifter                               | 1.110.000        | 1.230.000        |
| 1    | Andre indtægter                             | 399.950          | 279.900          |
|      | <b>Indtægter i alt</b>                      | <b>1.509.950</b> | <b>1.509.900</b> |
| 2    | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -321.166         | -35.535          |
| 3    | Ejendomsskat og forsikringer                | -105.760         | -104.652         |
| 4    | Forbrugsafgifter                            | -70.083          | -60.418          |
| 5    | Renholdelse                                 | -43.060          | -31.168          |
| 6    | Øvrige ejendomsomkostninger                 | -10.692          | -9.367           |
| 7    | Administrationsomkostninger                 | -62.796          | -47.978          |
| 8    | Øvrige foreningsomkostninger                | -10.511          | -5.932           |
|      | <b>Omkostninger i alt</b>                   | <b>-624.068</b>  | <b>-295.050</b>  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>      | <b>885.882</b>   | <b>1.214.850</b> |
| 9    | Finansielle omkostninger                    | -429.018         | -450.705         |
|      | <b>Finansielle poster i alt</b>             | <b>-429.018</b>  | <b>-450.705</b>  |
|      | <b>Årets resultat</b>                       | <b>456.864</b>   | <b>764.145</b>   |

## Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Afdrag på gæld til kreditinstitutter        | 198.299        | 197.663        |
| Øvrige reserver (ikke del af andelsværdien) | 300.000        | 125.000        |
| Tilbageførte hensættelser                   | -306.500       | 0              |
| Overført restandel af årets resultat        | 265.065        | 441.482        |
| <b>I alt</b>                                | <b>456.864</b> | <b>764.145</b> |

| AKTIVER |                                       | 31.12.21          | 31.12.20          |
|---------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note    |                                       | DKK               | DKK               |
| 10      | Ejendom                               | 24.880.000        | 24.880.000        |
|         | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>24.880.000</b> | <b>24.880.000</b> |
|         | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>24.880.000</b> | <b>24.880.000</b> |
| 11      | Andre tilgodehavender                 | 4.664.997         | 4.703.153         |
|         | Periodeafgrænsningsposter             | 23.053            | 22.657            |
|         | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>4.688.050</b>  | <b>4.725.810</b>  |
| 12      | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>761.889</b>    | <b>802.615</b>    |
|         | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>5.449.939</b>  | <b>5.528.425</b>  |
|         | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>30.329.939</b> | <b>30.408.425</b> |

## Balance

## PASSIVER

| Note |                                              | 31.12.21<br>DKK   | 31.12.20<br>DKK   |
|------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | Indskudskapital                              | 4.976.000         | 4.976.000         |
|      | Overført resultat                            | 626.233           | 162.869           |
|      | <b>Egenkapital før andre reserver</b>        | <b>5.602.233</b>  | <b>5.138.869</b>  |
| 13   | Andre reserver                               | 443.500           | 450.000           |
|      | <b>Andre reserver i alt</b>                  | <b>443.500</b>    | <b>450.000</b>    |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>6.045.733</b>  | <b>5.588.869</b>  |
| 14   | Gæld til realkreditinstitutter               | 24.256.206        | 24.454.505        |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>24.256.206</b> | <b>24.454.505</b> |
| 14   | Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 0                 | 341.051           |
| 15   | Anden gæld                                   | 28.000            | 24.000            |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>28.000</b>     | <b>365.051</b>    |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>24.284.206</b> | <b>24.819.556</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>30.329.939</b> | <b>30.408.425</b> |

16 Eventualforpligtelser

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18 Beregning af andelsværdi

19 Fordeling af andelsværdi mv.

20 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og  
supplerende nøgletal

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                     | Indskudskapital | Overført resultat | Andelskrone<br>(egenkapital<br>uden<br>reserver)<br>i alt | Andre<br>reserver | Egenkapital<br>i alt |
|-------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for<br>01.01.21 - 31.12.21 |                 |                   |                                                           |                   |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                              | 4.976.000       | 162.869           | 5.138.869                                                 | 450.000           | 5.588.869            |
| Betalt afdrag<br>prioritetsgæld                 | 0               | 198.299           | 198.299                                                   | 0                 | 198.299              |
| Forslag til<br>resultatdisponering              | 0               | 0                 | 0                                                         | 300.000           | 300.000              |
| Hensættelser tidligere år<br>tilbageført        | 0               | 0                 | 0                                                         | -306.500          | -306.500             |
| Årets resultat                                  | 0               | 265.065           | 265.065                                                   | 0                 | 265.065              |
| Saldo pr. 31.12.21                              | 4.976.000       | 626.233           | 5.602.233                                                 | 443.500           | 6.045.733            |

|                             | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>1. Andre indtægter</b>   |             |             |
| Fællesudgifter              | 390.000     | 270.000     |
| Udlejning af fælleshus      | 2.750       | 3.900       |
| Gebyr fra interesseliste    | 2.200       | 1.000       |
| Administrationsgebyr v/salg | 5.000       | 5.000       |
| I alt                       | 399.950     | 279.900     |

## 2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

|                         |         |        |
|-------------------------|---------|--------|
| Diverse vedligeholdelse | 321.166 | 35.535 |
| I alt                   | 321.166 | 35.535 |

## 3. Ejendomsskat og forsikringer

|                 |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Ejendomsskatter | 74.343  | 69.662  |
| Forsikringer    | 31.417  | 34.990  |
| I alt           | 105.760 | 104.652 |

## 4. Forbrugsafgifter

|                       |        |        |
|-----------------------|--------|--------|
| El-forbrug            | 1.619  | 1.844  |
| Vand- og afløbsafgift | 1.188  | 1.512  |
| Varme                 | 4.231  | 3.858  |
| Renovation m.v.       | 63.045 | 53.204 |
| I alt                 | 70.083 | 60.418 |

|                           | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>5. Renholdelse</b>     |             |             |
| Fortæring ved arbejdsdage | 645         | 0           |
| Rengøringsartikler m.v.   | 2.072       | 1.403       |
| Snerydning/græsslåning    | 40.343      | 29.765      |
| I alt                     | 43.060      | 31.168      |

**6. Øvrige ejendomsomkostninger**

|                           |        |       |
|---------------------------|--------|-------|
| Abonnementer              | -1.089 | 1.089 |
| Nyanskaffelser, fælleshus | 6.893  | 3.165 |
| Løbende driftsudgifter    | 3.343  | 3.550 |
| Terrænlys                 | 1.545  | 1.563 |
| I alt                     | 10.692 | 9.367 |

**7. Administrationsomkostninger**

|                                     |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Kontorartikler og tryksager         | 1.185  | 1.622  |
| Generalforsamling                   | 2.519  | 3.921  |
| Fælleslokaler og fælles aktiviteter | 3.000  | 0      |
| Revisorassistance                   | 32.125 | 26.750 |
| Porto og gebyrer                    | 1.179  | 6.236  |
| Kontingent ABF                      | 5.400  | 5.250  |
| Mødeudgifter o. lign.               | 14.057 | 1.131  |
| Repræsentation og gaver             | 1.831  | 1.027  |
| Tidsskrifter og abonnementer        | 1.500  | 2.041  |
| I alt                               | 62.796 | 47.978 |

|  | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

### 8. Øvrige foreningsomkostninger

|                               |        |       |
|-------------------------------|--------|-------|
| Bestyrelsesansvarsforsikring  | 820    | 820   |
| Ulykkeforsikring/arbejdsskade | 2.791  | 1.112 |
| Bestyrelseshonorar            | 6.900  | 4.000 |
| I alt                         | 10.511 | 5.932 |

### 9. Finansielle omkostninger

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Prioritetsrenter                 | 388.159 | 391.001 |
| Renter, øvrige kreditinstitutter | 40.859  | 59.704  |
| I alt                            | 429.018 | 450.705 |

### 10. Ejendom

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Kostpris pr. 01.01.21              | 24.880.000 | 24.880.000 |
| Kostpris pr. 31.12.21              | 24.880.000 | 24.880.000 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 | 24.880.000 | 24.880.000 |

|  | 31.12.21<br>DKK | 31.12.20<br>DKK |
|--|-----------------|-----------------|
|--|-----------------|-----------------|

### 11. Andre tilgodehavender

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Amortiserede låneomkostninger | 4.664.997 | 4.703.153 |
| I alt                         | 4.664.997 | 4.703.153 |

### 12. Likvide beholdninger

| Beløb i DKK           | Indestående<br>31.12.21 | Indestående<br>31.12.20 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kassebeholdning       | 688                     | 1.608                   |
| Nykredit 8117 1592135 | 301.788                 | 339.851                 |
| Nykredit 8117 4983135 | 459.413                 | 461.156                 |
| I alt                 | 761.889                 | 802.615                 |

### 13. Andre reserver

|                                             |          |         |
|---------------------------------------------|----------|---------|
| Hensat til vedligehold., primo pr. 01.01.21 | 450.000  | 325.000 |
| Årets henlæggelse                           | 300.000  | 125.000 |
| Tidligere henlæggelse retur                 | -306.500 | 0       |
| Andre reserver pr. 31.12.21                 | 443.500  | 450.000 |

**14. Gæld til kreditinstitutter**

| Beløb i DKK                                          | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>31.12.21 | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>31.12.20 |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Nykredit, F5 tilpasningslån                          | 5.656.206                              | 5.854.505                              |
| Nykredit, F10 afdragsfri til 2029                    | 18.600.000                             | 18.600.000                             |
| Amortiserede låneomkostninger                        | -4.664.997                             | -4.703.153                             |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt                 | 19.591.209                             | 19.751.352                             |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 0                                      | 0                                      |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt | 0                                      | 0                                      |
| Nykredit, lån 8117 4939195                           | 0                                      | 341.051                                |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt | 0                                      | 341.051                                |
| I alt                                                | 19.591.209                             | 20.092.403                             |

| Beløb i DKK                                          | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi<br>31.12.21 | Kortfristet<br>gæld | Langfristet<br>gæld | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Fordeling mellem langfristet og<br>kortfristet gæld: |                                           |                     |                     |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 24.256.206                                | 198.937             | 24.057.269          | 23.257.549             |
| I alt                                                | 24.256.206                                | 198.937             | 24.057.269          | 23.257.549             |

De amortiserede låneomkostninger er aktiveret i forbindelse med låneomlægningen. Ved opogørelse af andelsværdien har bestyrelsen valgt ikke at indregne låneomkostningerne.

|                       | 31.12.21<br>DKK | 31.12.20<br>DKK |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| <b>15. Anden gæld</b> |                 |                 |
| Skyldige omkostninger | 28.000          | 24.000          |
| I alt                 | 28.000          | 24.000          |

## 16. Eventualforpligtelser

### Prioritetsgæld

Foreningen har optaget realkreditlån hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 24.256. Hovedstol udgør t.DKK 24.800,-.

Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 25.104.

Forskellen på t.DKK 848 anses som en eventualforpligtelse.

Orientering til støttede og tidligere støttede private andelsboligforeninger.

I tilfælde af opløsning af foreningen efter §160K i lov om almene boliger vil den støtte der er ydet fra stat og/eller kommune kunne kræves tilbagebetalt. Det samlede tilbagebetalingskrav i jeres forening er pr. 31.12.2019 opgjort til DKK 5.566.945,56. Der har ikke været udbetalt støtte i 2021.

Ifølge andelsboligforeningens vedtægter §29 stk. 5, skal der tegnes en ansvarsforsikring.

Forsikringen dækker bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen.

Forsikringssummen udgør DKK. 1.000.000 ialt pr. skade.

Selvrisiko udgør 10%, dog max. DKK. 5.000 af hver pr. skade.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.256 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.880.

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**18. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                             | 31.12.21<br>DKK |
| Foreningens egenkapital før andre reserver                                  | 5.602.233       |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi                                           | -24.880.000     |
| Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering | 33.500.000      |
| Amortiserede låneomkostninger retur                                         | -4.664.997      |
| Regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld                                        | 24.256.206      |
| Kursværdi prioritetsgæld                                                    | -25.103.714     |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt                 | 3.107.495       |
| Samlet andelsværdi                                                          | 8.709.728       |
| Den samlede indskudskapital udgør i alt                                     | 4.976.000       |
| Værdi pr. indskudt andelskrone                                              | 1,7503          |

Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt valuarvurdering, indhentet inden den 1. juli 2020 jf. andelsboligforeningslovens §5 stk. 3:

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningenden 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien

## 19. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

| Type | Beskrivelse | Antal andele | Indskud pr. andelstype DKK | Indskud i alt DKK | Andelsværdi pr. andelstype | Andelsværdi i alt |
|------|-------------|--------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| A    | Andelsbolig | 25           | 199.040                    | 4.976.000         | 348.389                    | 8.709.725         |
|      | I alt       | 25           | 199.040                    | 4.976.000         | 348.389                    | 8.709.725         |

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

|    |                                       | Antal    |          | BBR-areal, kvm |  |
|----|---------------------------------------|----------|----------|----------------|--|
|    |                                       | 31.12.21 | 31.12.21 | 31.12.20       |  |
| B1 | Andelsboliger                         | 25       | 2.448    | 2.448          |  |
| B2 | Erhvervsandele                        | 0        | 0        | 0              |  |
| B3 | Boliglejemål                          | 0        | 0        | 0              |  |
| B4 | Erhvervslejemål                       | 0        | 0        | 0              |  |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0        | 0        | 0              |  |
| B6 | Andelsboliger i alt                   | 25       | 2.448    | 2.448          |  |

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1999

D2 Ejendommens opførelsesår:  
2000

|    |                                                                                                                                                                                                                                              | Ja | Nej |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                                                                                                                             |    | X   |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:<br>F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut. |    |     |

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020

X

DKK pr. kvm

31.12.21 31.12.20 31.12.21 31.12.20

|    |                                                         |            |            |        |        |
|----|---------------------------------------------------------|------------|------------|--------|--------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det<br>anvendte vurderingsprincip | 33.500.000 | 33.500.000 | 13.685 | 13.685 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                     | 443.500    | 450.000    | 181    | 184    |

31.12.21 31.12.20

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af  
ejendomsværdi

1 1

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens  
regnskabsmæssige værdi):  
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds-  
forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens  
regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

3 -1

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

|              |                       | Ultimomånedens indtægt<br>(uden fradrag for tomgang,<br>tab m.v.) * 12 måneder |           | DKK pr.<br>andelskvm pr. år |      |
|--------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|------|
|              |                       | 2021                                                                           | 2020      | 2021                        | 2020 |
| Indtægtsart: |                       |                                                                                |           |                             |      |
| H1           | Boligafgift           | 1.500.000                                                                      | 1.500.000 | 613                         | 613  |
| H2           | Erhvervslejeindtægter | 0                                                                              | 0         | 0                           | 0    |
| H3           | Boliglejeindtægter    | 0                                                                              | 0         | 0                           | 0    |

|             |  | DKK pr.<br>andelskvm |          |
|-------------|--|----------------------|----------|
| Beløb i DKK |  | 31.12.21             | 31.12.20 |

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-  
dagen (B1 + B2):

|    |                                        |        |        |
|----|----------------------------------------|--------|--------|
| K1 | Andelsværdi                            | 3.558  | 3.041  |
| K2 | Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver | 7.694  | 7.880  |
| K3 | Teknisk andelsværdi (K1 + K2)          | 11.252 | 10.921 |

|             |  | DKK pr. andelskvm |      |      |
|-------------|--|-------------------|------|------|
| Beløb i DKK |  | 2021              | 2020 | 2019 |

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal  
på balancedagen (B1+B2):

|   |                |     |     |     |
|---|----------------|-----|-----|-----|
| J | Årets resultat | 187 | 312 | 246 |
| R | Årets afdrag   | 81  | 81  | 132 |

**20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -**

| Beløb i DKK                                                     |                                             | DKK pr. kvm |      |      |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|------|------|
|                                                                 |                                             | 2021        | 2020 | 2019 |
| Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6): |                                             |             |      |      |
| M1                                                              | Vedligeholdelse, løbende                    | 0           | 0    | 0    |
| M2                                                              | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 131         | 15   | 0    |
| M3                                                              | Vedligeholdelse i alt                       | 131         | 15   | 0    |

## **21. Anvendt regnskabspraksis**

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

#### **Boligafgifter, lejeindtægter m.v.**

Boligafgifter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger ( herunder renter vedrørende renteswapaftaler samt gevinster og tab på værdipapirer ).

#### **Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrисici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).