

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERLUF TROLLES VEJ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej Herluf Trolles Vej 166 5220 Odense SØ CVR-nr.: 31 39 68 59 Stiftet: 5. december 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tonni Leicht Jørgensen, formand Bodil Nielsen, kasserer Sladja Zoric, sekretær
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. marts 2022

Bestyrelse:

Tonni Leicht Jørgensen
Formand

Bodil Nielsen
Kasserer

Sladja Zoric
Sekretær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Svendborg, den 3. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Herluf Trolles Vej 160 - 190.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Andre reserver (bunden) omfatter tilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Gældsforpligtelser

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

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 12, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgifter.....		686.196	652.596	719.814
Øvrige indtægter.....	1	137.700	171.300	181.300
INDTÆGTER.....		823.896	823.896	901.114
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-40.187	-40.600	-38.341
Drift af fællesarealerne.....	3	-30.578	-50.000	-14.426
Foreningsomkostninger.....	4	-45.928	-64.600	-83.993
OMKOSTNINGER.....		-116.693	-155.200	-136.760
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		707.203	668.696	764.354
Andre finansielle omkostninger.....	5	-399.711	-400.000	-397.626
ÅRETS RESULTAT.....		307.492	268.696	366.728
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		45.000	45.000	45.000
Overført restandel af årets resultat.....		262.492	223.696	321.728
DISPONERET I ALT.....		307.492	268.696	366.728
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		307.492	268.696	366.728
Betalte prioritetsafdrag.....		-255.975	-256.000	-255.051
LIKVIDITETSRESULTAT.....		51.517	12.696	111.677

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Ejendommen Herluf Trolles vej 158-190.....		22.185.000	22.185.000
Materielle anlægsaktiver.....		22.185.000	22.185.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.185.000	22.185.000
Andre tilgodehavender.....	6	225	0
Periodeafgrænsningsposter.....		400	400
Tilgodehavender.....		625	400
Indestående i pengeinstitutter.....	7	556.131	492.353
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		556.756	492.753
AKTIVER.....		22.741.756	22.677.753
PASSIVER			
Andelsindskud.....		4.388.000	4.388.000
Statstilskud.....		957.000	957.000
Overført resultat.....		2.744.728	2.482.236
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		8.089.728	7.827.236
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		324.460	279.460
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)..		324.460	279.460
ANDRE RESERVER.....		324.460	279.460
EGENKAPITAL.....		8.414.188	8.106.696
Prioritetsgæld.....	8	14.048.237	14.293.707
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.048.237	14.293.707
Prioritetsgæld.....	8	258.081	255.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9	21.250	21.375
Kortfristede gældsforpligtelser.....		279.331	277.350
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.327.568	14.571.057
PASSIVER.....		22.741.756	22.677.753
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Andelsværdiberegning	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	4.388.000	4.388.000
	4.388.000	4.388.000
Statstilskud		
Primo.....	957.000	957.000
	957.000	957.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	2.482.236	2.160.508
Rest af årets resultat.....	262.492	321.728
	2.744.728	2.482.236
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	8.089.728	7.827.236
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	279.460	234.460
Henlagt af årets overskud.....	45.000	45.000
	324.460	279.460
Andre reserver (ikke bunden).....	324.460	279.460
ANDRE RESERVER.....	324.460	279.460
EGENKAPITAL.....	8.414.188	8.106.696

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Fællesomkostninger.....	129.600	163.200	163.200	
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.100	8.100	
Administrationshonorar ved salg af andele.....	0	0	10.000	
	137.700	171.300	181.300	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	20.582	20.600	19.200	
Forsikringer.....	19.605	20.000	19.141	
	40.187	40.600	38.341	
Drift af fællesarealerne				3
Vandafgift.....	388	1.000	-117	
El - gadelys mv.....	3.541	4.000	3.434	
Reparation og vedligeholdelse.....	1.320	15.000	1.519	
Snerydning.....	19.950	30.000	750	
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder	5.379	0	8.840	
	30.578	50.000	14.426	
Foreningsomkostninger				4
Rådgivningsmæssig assistance.....	0	4.000	2.678	
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	21.250	21.000	20.625	
Konsulentbistand.....	0	10.000	16.250	
Abonnementer ABF.....	4.381	4.000	5.860	
Kontingent grundejerforening.....	9.600	9.600	9.600	
Kontorartikler og tryksager.....	50	3.000	3.337	
Gebyrer: PBS, Bank mv.....	2.786	5.000	2.597	
Hjemmeside og øvrige IT-omkostninger.....	1.231	3.000	7.189	
Småanskaffelser.....	0	0	8.736	
Erhvervsforsikring.....	1.874	2.000	1.814	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	3.112	1.500	4.805	
Repræsentation, gaver.....	940	0	0	
Beboerarrangementer.....	704	1.500	502	
	45.928	64.600	83.993	
Andre finansielle omkostninger				5
Renteomkostninger bank.....	1.331	0	0	
Renter prioritetsgæld.....	385.769	387.400	391.787	
Amortiserede låneomkostninger.....	12.611	12.600	5.839	
	399.711	400.000	397.626	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre tilgodehavender			6
Tilgodehavende bidrag fra de 3 ejerboliger.....	225	0	
	225	0	
Indestående i pengeinstitutter			7
Foreningskonto 249596.....	205.466	140.762	
Foreningskonto 249820.....	23	23	
AL-FormueFlex forening 565358.....	350.642	351.568	
	556.131	492.353	

NOTER

							Note
							8
	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år	
Lån 6, nom. 397.000.....	195.993	38.628	0	3.782	157.365	38.912	
Lån 7, nom. 7.651.000.....	7.651.000	0	0	239.109	7.651.000	0	
Lån 9, nom. 7.317.000.....	7.100.294	217.347	0	142.878	6.882.947	219.169	
Amortiserede låneomkostninger og kurstab.....	-397.605	0	12.611	0	-384.994	0	
	14.549.682	255.975	12.611	385.769	14.306.318	258.081	
Amortiseret kurstab primo			397.605				
Omkostningsført i året			12.611				
Amortiseret kurstab ultimo			384.994				
					2021 kr.	2020 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					258.081	255.975	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					14.048.237	14.293.707	
					14.306.318	14.549.682	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					12.816.000	13.389.000	
Informationer om indregnede lån							
Lån 6 på oprindelig 397.000 kr. er et 35-årigt rentetilpasningslån udbetalt den. 28. december 2007. Lånet skal rentetilpasses 1. januar 2026. Kursværdien pr. 31. december 2021 udgør 160.612 kr. ved kurs 103,01.							
Lån 7 på oprindelig 7.651.000 kr. er et 30-årigt rentetilpasningslån udbetalt den 30. december 2015, rentesats 1,78%. Lånet skal rentetilpasses 1. april 2025. Lånet er afdragsfrit frem til 2024. Kursværdien pr. 31. december 2021 udgør 8.127.447 kr. ved kurs 103,67.							
Lån 9 på oprindelig 7.317.000 kr. er et 30-årigt kontantlån udbetalt den 30. december 2019. Lånet er fastforrentet med 0,5 %. Kursværdien pr. 31. december 2021 udgør 6.606.972 kr. ved kurs 91,69.							
					2021 kr.	2020 kr.	
Leverandører af varer og tjenesteydelser							9
Kreditorer.....					0	750	
Skyldig revisor.....					21.250	20.625	
					21.250	21.375	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****10****Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget statstilskud i forbindelse med opførelse af ejendom. Tilskuddet skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ovennævnte forhold er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. G1.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11**

I andelsboligforeningens ejendom, Herluf Trolles Vej 160-190 til bogført værdi 22.185.000 kr., er der ikke stillet sikkerhed ud over pantebrevsrestgæld til Realkredit Danmark A/S.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

12

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	16	1.592	1.592
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	16	1.592	1.592

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hvis generalforsamlingen beslutter, at der skal optages lån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter andelshaverne personligt og solidarisk såfremt der er taget forbehold herom. En fratrædende andelshaver eller dennes bo, hæfter for forpligtelsen indtil ny andelshaver har overtaget andelen og er indtrådt i forpligtelsen.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.185.000	13.935	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	324.460	204	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

12

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	518
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	108	230	193

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	4.840
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.650
K3 Teknisk andelsværdi	13.490

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	81	9	19
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	81	9	19

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35 %
------------------------------------------------------------------------------------	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	136	160	161

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

13

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 8.089.728.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note).....	22.185.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	19.100.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021.....		8.089.728
Anskaffelsesprisen.....	22.185.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.185.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-384.994</u>	-384.994
Politisk reserve.....		0
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		7.704.734

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{7.704.734}{4.388.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,7559, svarende til 4.839,66 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 2.756,28 kr. pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 160.....	1	268.425	471.318
Nr. 162.....	1	268.425	471.318
Nr. 164.....	1	304.840	535.258
Nr. 166.....	1	304.840	535.258
Nr. 168.....	1	304.840	535.258
Nr. 170.....	1	266.407	467.775
Nr. 172.....	1	266.407	467.775
Nr. 174.....	1	266.407	467.775
Nr. 176.....	1	272.459	478.401
Nr. 178.....	1	253.294	444.750
Nr. 180.....	1	266.407	467.775
Nr. 182.....	1	272.459	478.401
Nr. 184.....	1	266.407	467.775
Nr. 186.....	1	286.682	503.375
Nr. 188.....	1	266.407	467.775
Nr. 190.....	1	253.294	444.750
	16	4.388.000	7.704.734

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022	Regnskab 2021
	kr.	kr.
Boligafgifter.....	686.196	686.196
Fællesomkostninger.....	129.600	129.600
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.100
Indtægter.....	823.896	823.896
Ejendomsskat.....	-22.000	-20.582
Forsikringer.....	-20.000	-19.605
Vandafgift.....	-400	-388
El - gadelys mv.....	-3.500	-3.541
Snerydning.....	-20.000	-19.950
Reparation og vedligeholdelse.....	-27.000	-1.320
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder.....	-5.000	-5.379
Kontorartikler og tryksager.....	-2.000	-50
Abonnementer ABF.....	-4.000	-4.381
Beboerarrangementer.....	-1.000	-704
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	-21.900	-21.250
Erhvervsforsikring.....	-2.000	-1.874
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-3.500	-3.112
Gebyrer: PBS, Bank mv.....	-3.000	-2.786
Kontingent grundejerforening.....	-9.600	-9.600
Hjemmeside og øvrige IT-omkostninger.....	-2.000	-1.231
Repræsentation, gaver.....	0	-940
Andre finansielle omkostninger.....	-382.000	-399.711
Omkostninger.....	-528.900	-516.404
ÅRETS RESULTAT.....	294.996	307.492
Betalte prioritetsafdrag.....	-258.081	-255.975
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....	12.600	12.611
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	-45.000	-45.000
Nettoresultat.....	4.515	19.128
Likviditetsforskydning.....	4.515	
Disponibel beholdning, primo.....	277.425	
Disponibel beholdning, ultimo.....	281.940	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bodil Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-505598838252

IP: 188.176.xxx.xxx

2022-03-03 07:55:19 UTC

NEM ID 

Tonni Leicht Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-870848525865

IP: 176.21.xxx.xxx

2022-03-03 08:34:04 UTC

NEM ID 

Sladjana Zoric

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-663792028949

IP: 188.182.xxx.xxx

2022-03-03 08:38:03 UTC

NEM ID 

Jesper Bechsgaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1156402381372

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-03-03 08:48:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EGQP8-EVKE8-PAEK7-MZEPB-WN2Q3-BGGPT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>