

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
AKACIEPARKEN II  
AKACIEPARKEN 65-97, 3520 FARUM  
CVR.NR. 17 87 87 94**

**ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021  
30. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 5. marts 2022.

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegning og erklæring**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-6

**Ledelsesberetning**

Foreningsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 9-12

Resultatopgørelse 13

Balance 14-15

Egenkapitalopgørelse 16

Noter 17-24

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen 25-28

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Akacieparken II.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 1. februar 2022

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Kristina Modin

\_\_\_\_\_  
Peter Rosgaard

\_\_\_\_\_  
Vibeke Jensen

\_\_\_\_\_  
Martin Ottosen

\_\_\_\_\_  
Henriette Niemann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Akacieparken II

### Konklusion

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

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse, balance og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, balance og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 beslutninger, som regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

### 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 væsentlig 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Allerød, den 1. februar 2022  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR.NR. 17 61 04 30

Gitte Andersen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 34284

Per Bering  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 10842

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Akacieparken II Akacieparken 65-97 3520 Farum  CVR. Nr.: 17 87 87 94 Hjemsteds kommune: Furesø Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2021 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Kristina Modin Peter Rosgaard Vibeke Jensen Martin Ottosen Henriette Niemann
<b>Kasserer</b>	Heidi Duelund Laulund Kielshøj 106 3520 Farum
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Hillerød Afdeling Slotsgade 16-18 3400 Hillerød



## LEDELSESBERETNING FOR 2021

### **Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter**

Foreningens formål er i lighed med tidligere år drift af Andelsboligforeningen Akacieparken II.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2021 har været tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke foreningens stilling, som den fremgår af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Akacieparken II for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Bestyrelsen har derfor besluttet at indeksregulering af prioritetsgæld fortsat indregnes direkte på egenkapitalen. Dette er i strid med "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" fra Erhvervsstyrelsen, december 2021. Afvigelsen er sket ud fra hensynet til et mere retvisende billede til brug for andelshaverne.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

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

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### **Indtægter**

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyr vedr. arbejdsdage samt salgsgebyrer mv. indtægtsføres i takt med indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Andre indtægter omfatter fortjeneste ved salg af driftsmidler.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.

Indeks- og kursregulering af gæld indregnes over egenkapitalen.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi 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 opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i banker.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten ændringer i indeksregulering af foreningens indeksslån samt kursregulering af prioritetsgæld.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indeks- og kursregulering af prioritetsgælden indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat m.v."

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i forhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

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

### **Nøgleoplysninger**

De i regnskabet anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2021

Noter	2021	Budget 2021	Regnskab 2020	
	Kr.	(ej revideret) Kr. 1.000	Kr. 1.000	
1	Indtægter, andelshavere	2.534.729	2.562	2.514
2	Andre indtægter	20.000	0	0
	<b>INDTÆGTER</b>	<b>2.554.729</b>	<b>2.562</b>	<b>2.514</b>
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	587.261	672	583
4	Renholdelse og udenomsarealer	50.338	70	64
5	Vedligeholdelse, løbende	24.564	110	60
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	346.553	362	0
7	Administrations- og foreningsomkostninger	186.739	167	126
	<b>OMKOSTNINGER</b>	<b>1.195.455</b>	<b>1.381</b>	<b>833</b>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.359.274</b>	<b>1.181</b>	<b>1.681</b>
8	Finansielle omkostninger	697.722	688	757
	<b>FINANSIELLE POSTER NETTO</b>	<b>697.722</b>	<b>688</b>	<b>757</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>661.552</b>	<b>493</b>	<b>924</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført af årets resultat til egenkapital	661.552	493	924
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>661.552</b>	<b>493</b>	<b>924</b>
	<b>Likviditetsresultat</b>			
	Årets resultat	661.552	493	924
	Afdrag prioritetsgæld	-747.497	-750	-747
	Afskrivning driftsmidler mv	10.000	0	4
	<b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</b>	<b>-75.945</b>	<b>-257</b>	<b>181</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## A K T I V E R

<u>Noter</u>	2021 Kr.	Budget 2021 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2020 Kr. 1.000	
9	Ejendommens værdi	69.677.000	67.498	67.498
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.999	0	0
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>69.696.999</b>	<b>67.498</b>	<b>67.498</b>
11	Vandregnskab	7.640	0	0
12	Andre tilgodehavender	21.510	23	23
13	Periodeafgrænsningsposter	54.030	52	52
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>83.180</b>	<b>75</b>	<b>75</b>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.102.550</b>	<b>975</b>	<b>1.233</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.185.730</b>	<b>1.050</b>	<b>1.308</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>70.882.729</b>	<b>68.548</b>	<b>68.806</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021****P A S S I V E R**

<u>Noter</u>	2021 Kr.	Budget 2021 (ej revideret) Kr. 1.000	Regnskab 2020 Kr. 1.000
Andelsindskud	5.279.038	5.279	5.279
Reserve for opskrivning af ejendom	36.631.931	34.453	34.453
Overført resultat m.v.	2.518.657	1.214	723
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>44.429.626</b>	<b>40.946</b>	<b>40.455</b>
15,17 Flexlån	7.525.174	7.842	7.842
16,17 Indeks lån	18.063.911	18.880	19.628
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>	<b>25.589.085</b>	<b>26.722</b>	<b>27.470</b>
15,17 Flexlån	0	0	0
16,17 Indeks lån	748.038	748	748
11 Vandregnskab	0	15	16
18 Anden gæld	115.980	117	117
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>	<b>864.018</b>	<b>880</b>	<b>881</b>
<b>GÆLD</b>	<b>26.453.103</b>	<b>27.602</b>	<b>28.351</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>70.882.729</b>	<b>68.548</b>	<b>68.806</b>

19 **Andelskroneværdi ultimo**

20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser



## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2021

	Regnskab 2021 Kr.	Regnskab 2020 Kr. 1.000
<b>Andelsindskud</b>		
Indskuddet hidrører fra 32 andelshavere		
16 stk. á kr. 155.805	2.492.879	2.493
16 stk. á kr. 174.135	<u>2.786.159</u>	<u>2.786</u>
	<b><u>5.279.038</u></b>	<b><u>5.279</u></b>
 <b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo 1.1. 2021	34.452.931	33.292
Regulering af ejendomsværdi	<u>2.179.000</u>	<u>1.161</u>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b><u>36.631.931</u></b>	<b><u>34.453</u></b>
 <b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo 1.1.2021	723.394	1.367
Årets resultat	661.552	924
Indeksregulering prioritetsgæld	-360	-97
Kursregulering prioritetsgæld	<u>1.134.071</u>	<u>-1.471</u>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b><u>2.518.657</u></b>	<b><u>723</u></b>
 <b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>44.429.626</u></b>	<b><u>40.455</u></b>

## NOTER

	2021	Budget 2021 (Ej revideret)	Regnskab 2020
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift (og fællesudgifter)	2.470.836	2.538	2.539
Heraf opkrævning til vandregnskab (1.1-30.6)	-67.500	-135	-145
	<u>2.403.336</u>	<u>2.403</u>	<u>2.394</u>
Opkrævning til Copydan (1.7-31.12)	8.856	20	0
Opkrævning til kabel tv (YouSee)	111.027	130	111
Overdragelsesgebyrer	6.000	9	9
Opkrævet for arbejdsweekender	5.510	0	0
	<u>2.534.729</u>	<u>2.562</u>	<u>2.514</u>
<b>2 Andre indtægter</b>			
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	20.000	0	0
	<u>20.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Ejendomsskatter og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskat	280.212	280	280
Renovation	85.241	130	87
Forsikringer	32.146	40	31
El udendørs	18.119	20	18
Andel drift fælleshus	39.217	35	32
Copydan / VerdensTV	18.424	20	19
Kabeltv	111.902	130	110
Småanskaffelser	0	15	4
Energimærkning inkl. hensættelse	2.000	2	2
	<u>587.261</u>	<u>672</u>	<u>583</u>
<b>4 Renholdelse og udendørsarealer</b>			
Græsslåning	18.463	20	18
Glatførebekæmpelse fællesvej og stier	21.875	40	37
Afskrivning driftsmateriel	10.000	10	9
	<u>50.338</u>	<u>70</u>	<u>64</u>

## NOTER

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Regnskab 2020
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelse driftsmidler og bygninger	3.175	50	4
Vedligeholdelse fællesarealer	21.389	60	56
	<b>24.564</b>	<b>110</b>	<b>60</b>
<b>6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Etablering af skraldeordning	307.625	300	0
Etablering af kildesortering	38.928	32	0
Nyt legestativ	0	30	0
	<b>346.553</b>	<b>362</b>	<b>0</b>
<b>7 Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Bogholderassistance	47.710	35	29
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.125	37	36
Assistance til vandregnskab	2.781	3	3
Kontorartikler og kursus	1.550	2	2
Porto, gebyrer og diverse	8.881	10	11
Forsikringer, ejendom	3.521	0	3
Administrationsomkostninger	101.568	87	84
Godtgørelse til bestyrelsen	16.800	20	16
Valuarvurdering	14.094	15	15
ABF kontingent og hjemmeside	10.034	10	10
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	23.462	15	1
Sommerfest	20.781	20	0
Foreningsomkostninger	85.171	80	42
	<b>186.739</b>	<b>167</b>	<b>126</b>

## NOTER

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Regnskab 2020
	Kr.	Kr. 1.000	Kr. 1.000
<b>8 Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter pengeinstitutter	12.255	0	9
Prioritetsrenter og bidrag	685.467	688	704
Omkostninger ved låneomlægning flexlån	0	0	44
	<b>697.722</b>	<b>688</b>	<b>757</b>
		31.12.2021	31.12.2020
		Kr.	Kr. 1.000
<b>9 Ejendommens værdi</b>			
Anskaffelsessum		26.415.188	26.415
Forbedringer 1.1.2021		6.629.881	6.630
Forbedringer 31.12.2021		6.629.881	6.630
Opskrivninger 1.1.2021		34.452.931	33.292
Årets opskrivning		2.179.000	1.161
Opskrivninger 31.12.2021		36.631.931	34.453
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021</b>		<b>69.677.000</b>	<b>67.498</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020		39.500.000	39.500

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Peter Ryaa, Valuaren International ApS, den 31.12.2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 69.677 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,75 pct.

## NOTER

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udkast i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,75% til 5,75% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 11,8 mio kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssig værdi i balancen have udgjort tkr. 33.045.

	31.12.2021	31.12.2020
	Kr.	Kr. 1.000
<b>10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1.1.2021	74.370	74
Tilgang	29.999	0
Afgang	-74.370	0
<b>Kostpris 31.12.2021</b>	<b>29.999</b>	<b>74</b>
Afskrivninger 1.1.2021	-74.370	-65
Årets afskrivninger	-10.000	-9
Afgang afskrivninger	74.370	
<b>Afskrivninger 31.12.2021</b>	<b>-10.000</b>	<b>-74</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021</b>	<b>19.999</b>	<b>0</b>
<b>11 Vandregnskab, tilgode hos andelshavere</b>		
Afholdte vandomkostninger	140.882	129
Opkrævet aconto hos andelshavere	-135.000	-145
Opkrævet afregning hos fraflyttede andelshavere	1.758	0
	<b>7.640</b>	<b>-16</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning fælleshus	21.510	23
	<b>21.510</b>	<b>23</b>

## NOTER

	31.12.2021 Kr.	31.12.2020 Kr. 1.000
<b>13 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt bygningsforsikring	14.347	14
Forudbetalt arbejdsskadeforsikring	1.154	1
Forudbetalt glasforsikring	1.787	2
Forudbetalt bestyrelsesansvarsforsikring	953	1
Forudbetalt kontingent ABF	5.184	5
Forudbetalt kabel tv	30.605	29
	<b>54.030</b>	<b>52</b>
<b>14 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 1970442657	513.575	637
Sydbank 7681 6628754	588.975	596
	<b>1.102.550</b>	<b>1.233</b>
<b>15 Prioritetsgæld, FlexLife</b>		
Hovedstol	7.414.000	7.370
Ændring ved refinansiering	0	44
	<b>7.414.000</b>	<b>7.414</b>
<b>Restgæld i alt</b>		
Kursregulering primo	428.420	19
Kursregulering 2021	-317.246	409
Kursregulering ultimo	111.174	428
	<b>7.525.174</b>	<b>7.842</b>
<b>Kursværdi af restgæld i alt</b>		
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Kort del af gælden (under 1 år)	0	0
Lang del af gælden (mere end 1 år)	7.525.174	7.842
	<b>7.525.174</b>	<b>7.842</b>

Realkredit Danmark, Flexlife. Rentesats 0,62%. Næste rentetilpasning pr. 1.1.2030.  
Restløbetid 28 år. Indfrielse sker til restgæld hvis beholdes til udløb.

## NOTER

	31.12.2021 Kr.	31.12.2020 Kr. 1.000
<b>16 Prioritetsgæld, Indeks lån</b>		
Hovedstol	21.116.150	21.116
Akkumuleret afdrag primo	-18.666.318	-17.919
Afdrag i regnskabsåret	-747.497	-747
Restgæld excl. indeksregulering	<u>1.702.335</u>	<u>2.450</u>
Indeksregulering restgæld primo	9.339.301	9.242
Indeksregulering restgæld 2021	360	97
Indeksregulering restgæld ultimo	<u>9.339.661</u>	<u>9.339</u>
<b>Indeksreguleret restgæld i alt</b>	<b><u>11.041.996</u></b>	<b><u>11.789</u></b>
Kursregulering primo	8.586.778	7.525
Kursregulering 2021	-816.825	1.062
Kursregulering ultimo	<u>7.769.953</u>	<u>8.587</u>
<b>Kursværdi af restgæld i alt</b>	<b><u>18.811.949</u></b>	<b><u>20.376</u></b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>		
Kort del af gælden (under 1 år)	748.038	748
Lang del af gælden (mere end 1 år)	<u>18.063.911</u>	<u>19.628</u>
	<b><u>18.811.949</u></b>	<b><u>20.376</u></b>

Realkredit Danmark. Indeks lån. Rentesats 2,5%. Restgæld indekseres årligt efter inflationen. Inkonvertibelt. Restløbetid 15 år.

**17 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31.12.2021	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
RD FlexLife	7.525.174	0	7.525.174
RD Indeks lån	<u>18.811.949</u>	<u>748.038</u>	<u>15.816.797</u>
	<b><u>26.337.123</u></b>	<b><u>748.038</u></b>	<b><u>23.341.971</u></b>

## NOTER

	31.12.2021	31.12.2020
	Kr.	Kr. 1.000
<b>18 Anden gæld</b>		
Afsat revisionshonorar	27.000	27
Afsat energimærkning	10.000	8
Honorar valuarvurdering	14.093	14
Skyldig snerydning	10.937	11
Skyldig opsætning hegn	18.750	0
Skyldig fældning af træer	0	14
Skyldig til andelshavere	0	1
Skyldig fælleshus a/c 2021	35.200	0
Skyldig salg af andelsboliger	0	42
	<b>115.980</b>	<b>117</b>

	31.12.2021
	Kr.
<b>19 Andelskroneværdi ultimo</b>	
Egenkapital ifølge balancen	44.429.626
Reguleret egenkapital jf. ABL §5 stk.2b	44.429.626
<b>Andelskroneværdi ultimo (44.429.626 / 5.279.038)</b>	<b>8,42</b>

**Fordeling af andelsværdi på typer af andele**

Type andele	Størrelse m2	Antal	Oprindeligt indskud	Andelsværdi andelen	Andelsværdi i alt
A	85	16	155.805	1.311.291	20.980.657
B	95	16	174.135	1.465.561	23.448.970
					<b>44.429.626</b>



## NOTER

### **20 Eventualposter og garantistillelser**

Der stillet sikkerhed i ejendommen overfor realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst ejerpantebrev på i alt kr. 27.586.000.

Andelsboligforeningen har afgivet garantier og adkomsterklæringer for i alt 23 boliger, svarende til et samlet beløb på i alt kr. 18.658.235.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for bestyrelsesansvar med en dækningssum på kr. 2.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår. Foreningsansvar med en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår, samt bøder ved overtrædelse af GDPR med en dækningssum på kr. 1.000.000.

Andelsboligforeningen har tegnet forsikring for besvigelse med en dækningssum på kr. 500.000 pr. skade i alt pr. forsikringsår.

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens

### 1. Grundlæggende oplysninger for andelsboligforeningen

	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	32	2.880
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>32</b>	<b>2.880</b>

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:*

---



---

D1 Foreningens stiftelsesår	1992	
D2 Ejendommens opførelsesår	1992	
	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X

*E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:*

---



---

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.677.000	24.193	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	-	-	
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
Ydelsesstøtte til lån i Realkredit Danmark i alt kr. 4.454.894.			
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

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år		
H1 Boligafgift			834
H2 Erhvervslejeindtægter			-
H3 Boliglejeindtægter			-
	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	278	321	230
			Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi			15.427
K2 Gæld - omsætningsaktiver			8.773
<b>K3 Teknisk andelsværdi</b>			<b>24.200</b>

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	22	40	23
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	66	1	120
<b>M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>88</b>	<b>41</b>	<b>143</b>

### 4. Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62%
---	-----

**NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN****4.1. Afdrag**

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	258	259	260

# 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.”

## Peter Rosgaard (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269177149230

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-02-05 12:58:57 UTC

NEM ID 

## Henriette Kiirdal Niemann (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-313220409295

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-02-05 14:11:42 UTC

NEM ID 

## Vibeke Odd Jensen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-267274629943

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-02-06 10:38:59 UTC

NEM ID 

## Kristina Fynbo Modin (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-617297053634

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-02-07 18:11:05 UTC

NEM ID 

## Martin Rosenstand Ottosen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-899825199192

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-02-08 06:20:41 UTC

NEM ID 

## Gitte Andersen (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1090841529882

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-02-08 06:23:44 UTC

NEM ID 

## Per Bering (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060690948214

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-02-08 06:44:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SA06H-E5021-EIT0F-8HPIH-EPOT8-FYWHM

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 tidsstempelt 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>