

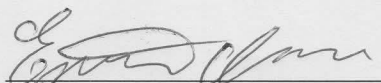
Andelsboligforeningen Dikevej 01-28

Dikevej 11, 9210 Aalborg SØ, Aalborg SØ

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22.06.2021.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Dikevej 01-28.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

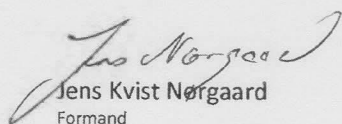
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

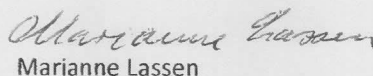
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

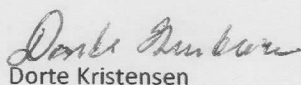
Aalborg Sø, den 25. maj 2021

Bestyrelse


Jens Kvist Nørgaard
Formand


Marianne Lassen


Jens Laursen
Kasserer

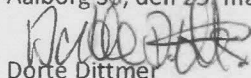

Dorte Kristensen

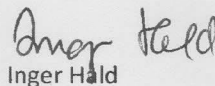

Svend E. Martens

Intern revision

I henhold til vedtægternes bestemmelse har vi foretaget en kritisk gennemgang af bilagsmaterialet og fundet det i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg Sø, den 25. maj 2021


Dorte Dittmer


Inger Hald

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dikevej 01-28

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 25. maj 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Frank Nørgaard

statsautoriseret revisor
mne27773

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Dikevej 01-28
Dikevej 11, 9210 Aalborg SØ
Aalborg SØ

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.704.000

Andelshavere: 22

Ejendommen

Matrikelnr: 3rc

Bestyrelse

Jens Kvist Nørgaard, Formand
Marianne Lassen
Jens Laursen, Kasserer
Dorte Kristensen
Svend E. Martens

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Interne revisorer

Dorthe Dittmer
Inger Hald

Bankforbindelse

Danske Bank A/S, ,

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Forslag til 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 andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggels.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020 kr.	Budget 2020 t.kr. (ej revideret)	Budget 2021 t.kr. (ej revideret)	2019 t.kr.
1 Boligafgift	664.924	664	488.900	661
Indtægter i alt	664.924	664	488.900	661
2 Ejendomsskat og forsikringer	-294.519	-296	-299.000	-291
3 Forbrugsafgifter	-58.312	-61	-62.000	-55
4 Renholdelse	-18.962	-44	-43.500	-25
5 Vedligeholdelse, løbende	-143.165	-200	-25.000	-69
6 Administrationsomkostninger	-41.426	-43	-45.400	-38
Omkostninger i alt	-556.384	-644	-474.900	-478
Resultat før finansielle poster	108.540	20	14.000	183
Finansielle omkostninger	-13.022	-20	-14.000	0
Finansielle poster netto	-13.022	-20	-14.000	0
Årets resultat	95.518	0	0	183
Årets resultat fordeles således:				
Overført til reserver til vedligeholdelse	60.000	0	0	183
Overført til "Andre reserver"	60.000	0	0	183
Overført restandel af årets resultat	35.518	0	0	0
I alt	95.518	0	0	183

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2020 kr.	2019 t.kr.
Anlægsaktiver			
	Ejendom	29.400.000	25.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	29.400.000	25.000
	Anlægsaktiver i alt	29.400.000	25.000
Omsætningsaktiver			
8	Andre tilgodehavender	25.509	16
9	Periodeafgrænsningsposter	37.444	6
	Tilgodehavender i alt	62.953	22
10	Likvide beholdninger	364.202	166
	Omsætningsaktiver i alt	427.155	188
	Aktiver i alt	29.827.155	25.188

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Egenkapital		
11 Andelsindskud	2.704.000	2.704
12 Reserve for opskrivning af ejendom	12.261.591	11.794
13 Overført resultat	10.469.802	10.434
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	25.435.393	24.932
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	300.000	240
Andre reserver	300.000	240
Egenkapital i alt	25.735.393	25.172
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	4.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.000.000	0
Anden gæld	91.762	16
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	91.762	16
Gældsforpligtelser i alt	4.091.762	16
Passiver i alt	29.827.155	25.188
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Eventualforpligtelser		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020 kr.	Budget 2020 t.kr. (ej revideret)	Budget 2021 t.kr. (ej revideret)	2019 t.kr.
1. Boligafgift				
Boligafgift	663.924	664	488.900	661
Diverse indtægter	1.000	0	0	0
	664.924	664	488.900	661
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	256.534	257	260	256
Forsikringer	37.985	39	39	35
	294.519	296	299	291
3. Forbrugsafgifter				
Renovation	55.686	55	57.000	54
Elforbrug fællesarealer	2.013	5	5.000	1
Varmeforbrug bi-ure	613	1	0	0
	58.312	61	62.000	55
4. Renholdelse				
Gadefest	0	4	3.500	0
Snerydning	6.493	20	20.000	11
Græsslåning og fællesarealer	12.469	20	20.000	14
	18.962	44	43.500	25

Noter

	2020 kr.	Budget 2020 t.kr. (ej revideret)	Budget 2021 t.kr. (ej revideret)	2019 t.kr.
5. Vedligeholdelse, løbende				
Murer	140.297	230	30.000	42
Tømrer	0	10	10.000	0
VVS	0	0	20.000	-2
Diverse	2.868	10	15.000	6
Vedligeholdelsesplan	0	0	0	23
Ovf. fra hensættelse til vedligeholdelse	0	-50	-50.000	0
	143.165	200	25.000	69
6. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	10.000	10	10.000	10
Overordnet grundejerforening	1.100	1	1.100	1
Gebyrer m.v.	2.709	3	3.500	3
Kontorartikler	0	0	600	1
Kontingent ABF	4.620	5	4.600	4
Omkostningsrefusion bestyrelse	5.000	5	5.000	5
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	4.498	5	5.000	3
Kurser mv	0	2	2.000	0
Gaver og hjemmeside	499	1	600	0
Administrationshonorar	13.000	11	13.000	11
	41.426	43	45.400	38

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
7. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	13.206.000	13.206
Tilgang i årets løb	3.932.409	0
Anskaffelsessum ultimo	17.138.409	13.206
Opskrivninger primo	11.794.000	11.794
Årets opskrivning	467.591	0
Opskrivninger ultimo	12.261.591	11.794
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.400.000	25.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	 25.000.000	 25.000.000
Ejendommen er indregnet til handelsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 26. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar EDC erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 25.000.000 kr. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.		
8. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender mv	8.637	0
Tilgodehavende varme	16.872	16
	25.509	16
9. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	37.444	6
	37.444	6

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
10. Likvide beholdninger		
Nordjyske bank	286	1
Danske bank	363.916	165
	364.202	166
11. Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.704.000	2.704
	2.704.000	2.704
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	11.794.000	11.794
Årets værdiregulering	467.591	0
	12.261.591	11.794
13. Overført resultat		
Overført resultat primo	10.434.284	10.434
Årets overførte overskud eller underskud	35.518	0
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
	10.469.802	10.434
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark opr. 4.000.000	4.000.000	0
	4.000.000	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.000.000	0

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 1.500.000 med pant i den samlede ejendom Dikevej 1-28.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark kr. 4.000.000 er der givet i pant i den samlede ejendom Dikevej 1-28.

16. Eventualforpligtelser

Tilbagebetalingskrav ved foreningens eventuelle opløsning

Såfremt foreningen opløses kan staten kræve støtte udbetalt ved foreningens etablering tilbagebetalt.

Det samlede tilbagebetalingskrav udgør 31. december 2020 kr. 8.343.344.

Garantier som foreningen har afgivet for lån til delvis finansiering af overdragelsessum.

Ingen

Noter

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.079	2.079	22	2.079
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.079	2.079	22	2.079

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	☐
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen for kassekredit i pengeinstitut.		

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐
		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.400.000	14.141	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	144	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 1		
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</	

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	12.220		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.763		
K3	Teknisk andelsværdi	13.983		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²	År 2020 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	182	33	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	182	33	69
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²	År 2020 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	25.435.393
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.000.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.029.787
	25.405.606
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. .	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.704.000
Værdi pr. fordelingstal	9,3956
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17.06.2020)	11.992,00

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-		Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
	type (kr.)	Indskud i alt (kr.)		
13	118.000	1.534.000	1.108.677	14.412.796
9	130.000	1.170.000	1.221.423	10.992.810
22	248.000	2.704.000	2.330.100	25.405.606

Bestyrelsen gør opmærksom på, at foreningen har indhentet valuarvurdering 26. juni 2020, som er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen. Den indhentede valuarvurdering er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 9,40 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 294.000 kr., 882.000 kr. og 1.470.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Noter

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 29.400.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.470.000	23.935.606	8,85	-5,85%
-3%	-882.000	24.523.606	9,07	-3,51%
-1%	-294.000	25.111.606	9,29	-1,17%
0%	0	25.405.606	9,40	0,00%
1%	294.000	25.699.606	9,50	1,06%
3%	882.000	26.287.606	9,72	3,40%
5%	1.470.000	26.875.606	9,94	5,74%