

# Andelsboligforeningen Dikevej

Dikevej 1-28, 9210 Aalborg SØ

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                      | Side |
|------------------------------------------------------|------|
| <b>Oplysninger og påtegninger</b>                    |      |
| Foreningsoplysninger                                 | 5    |
| Bestyrelsespåtegning                                 | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning           | 2    |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6    |
| Resultatopgørelse                                    | 9    |
| Balance                                              | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                                 | 12   |
| Noter                                                | 13   |

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Dikevej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

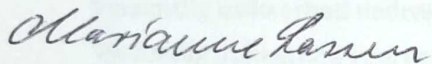
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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 17. marts 2022

### Bestyrelsen



Marianne Lassen  
Formand



Jens Laursen  
Kasserer



Dorte Kristensen

Svend E. Martens



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dikevej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dikevej for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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

Andelsboligforeningen Dikevej har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

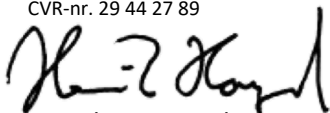
---

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

Aalborg, den 17. marts 2022

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor  
mne16553

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Dikevej  
Dikevej 1-28  
9210 Aalborg Sø

CVR-nr.: 29089477

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.704.000

Andelshavere: 22

**Ejendommen**

Matrikelnr: 3rc

**Bestyrelse**

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

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Danske Bank A/S  
Holmens Kanal 2-12  
1092 København K

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dikevej 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 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankindestående.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens 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 dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

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

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

"Overført resultat mv." 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 kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.. Disse beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 11, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                                 | 2021<br>kr.     | Budget 2021<br>kr.<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>kr.<br>(ej revideret) | 2020<br>t.kr. |
|------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| 1 Indtægter, andelshavere                            | 492.916         | 488.900                              | 488.900                              | 668           |
| <b>Indtægter i alt</b>                               | <b>492.916</b>  | <b>488.900</b>                       | <b>488.900</b>                       | <b>668</b>    |
| 2 Ejendomsskat og forsikringer                       | -295.974        | -299.000                             | -294.000                             | -295          |
| 3 Forbrugsafgifter                                   | -63.299         | -62.000                              | -65.000                              | -59           |
| 4 Renholdelse og udenomsarealer                      | -30.739         | -43.500                              | -43.500                              | -18           |
| 5 Vedligeholdelse, løbende                           | -944            | -28.000                              | -172.500                             | -143          |
| 6 Administrationsomkostninger                        | -41.388         | -42.400                              | -67.400                              | -44           |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            | <b>-432.344</b> | <b>-474.900</b>                      | <b>-642.400</b>                      | <b>-559</b>   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               | <b>60.572</b>   | <b>14.000</b>                        | <b>-153.500</b>                      | <b>109</b>    |
| 7 Finansielle omkostninger                           | -16.293         | -14.000                              | -14.000                              | -13           |
| <b>Finansielle poster netto</b>                      | <b>-16.293</b>  | <b>-14.000</b>                       | <b>-14.000</b>                       | <b>-13</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>44.279</b>   | <b>0</b>                             | <b>-167.500</b>                      | <b>96</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                 |                                      |                                      |               |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom     | 60.000          | 0                                    | 0                                    | 60            |
| Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom      | 0               | 0                                    | 167.500                              | 0             |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | -15.721         | 0                                    | 0                                    | 36            |
| <b>Disponeret i alt</b>                              | <b>44.279</b>   | <b>0</b>                             | <b>167.500</b>                       | <b>96</b>     |
| Årets resultat                                       | 44.279          | 0                                    | -167.500                             | 96            |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>                     | <b>44.279</b>   | <b>0</b>                             | <b>-167.500</b>                      | <b>96</b>     |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                |                     |                       |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2021<br/>kr.</u> | <u>2020<br/>t.kr.</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                     |                       |
| 8                        | Ejendom                        | 29.400.000          | 29.400                |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 29.400.000          | 29.400                |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>29.400.000</b>   | <b>29.400</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                     |                       |
|                          | Varmeregnskab                  | 0                   | 17                    |
|                          | Andre tilgodehavender          | 3.000               | 9                     |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 40.979              | 37                    |
|                          | Tilgodehavender i alt          | 43.979              | 63                    |
|                          | Likvide beholdninger           | 383.378             | 364                   |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>427.357</b>      | <b>427</b>            |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>29.827.357</b>   | <b>29.827</b>         |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                            |                   |               |
|------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Note                                                       | 2021<br>kr.       | 2020<br>t.kr. |
| <b>Egenkapital</b>                                         |                   |               |
| Andelsindskud                                              | 2.704.000         | 2.704         |
| Reserve for opskrivning af ejendom                         | 12.261.591        | 12.262        |
| Overført resultat m.v.                                     | 10.454.081        | 10.470        |
| Egenkapital før andre reserver                             | 25.419.672        | 25.436        |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendom                     | 360.000           | 300           |
| Andre reserver                                             | 360.000           | 300           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>25.779.672</b> | <b>25.736</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |               |
| 9 Gæld til realkreditinstitutter                           | 4.000.000         | 4.000         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 4.000.000         | 4.000         |
| Varmeregnskab                                              | 8.681             | 0             |
| Anden gæld                                                 | 39.004            | 91            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 47.685            | 91            |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>4.047.685</b>  | <b>4.091</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>29.827.357</b> | <b>29.827</b> |
| <b>10 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b> |                   |               |
| <b>11 Nøgleoplysninger</b>                                 |                   |               |
| <b>12 Beregning af andelsværdi</b>                         |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse 31. december

|                                                    | 2021<br>kr.              | 2020<br>t.kr.        |
|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Andelsindskud</b>                               |                          |                      |
| Andelsindskud                                      | 2.704.000                | 2.704                |
|                                                    | <u>2.704.000</u>         | <u>2.704</u>         |
| <b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>          |                          |                      |
| Reserve for opskrivning af ejendom, primo          | 12.261.591               | 11.794               |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 0                        | 468                  |
|                                                    | <u>12.261.591</u>        | <u>12.262</u>        |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                      |                          |                      |
| Overført overskud eller underskud                  | 10.469.802               | 10.434               |
| Restandel af årets resultat                        | -15.721                  | 36                   |
|                                                    | <u>10.454.081</u>        | <u>10.470</u>        |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>              | <b><u>25.419.672</u></b> | <b><u>25.436</u></b> |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>      |                          |                      |
| Reserve primo                                      | 300.000                  | 240                  |
| Reserveret i året                                  | 60.000                   | 60                   |
|                                                    | <u>360.000</u>           | <u>300</u>           |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>          | <b><u>360.000</u></b>    | <b><u>300</u></b>    |
| <b>Andre reserver i alt</b>                        | <b><u>360.000</u></b>    | <b><u>300</u></b>    |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b><u>25.779.672</u></b> | <b><u>25.736</u></b> |

## Noter

|                                         | 2021<br>kr.    | Budget 2021<br>kr.<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>kr.<br>(ej revideret) | 2020<br>t.kr. |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>1. Indtægter, andelshavere</b>       |                |                                      |                                      |               |
| Boligafgift                             | 488.916        | 488.900                              | 488.900                              | 667           |
| Diverse indtægter                       | 4.000          | 0                                    | 0                                    | 1             |
|                                         | <b>492.916</b> | <b>488.900</b>                       | <b>488.900</b>                       | <b>668</b>    |
| <b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>  |                |                                      |                                      |               |
| Ejendomsskatter                         | 256.244        | 260.000                              | 260.000                              | 257           |
| Forsikringer                            | 39.730         | 39.000                               | 34.000                               | 38            |
|                                         | <b>295.974</b> | <b>299.000</b>                       | <b>294.000</b>                       | <b>295</b>    |
| <b>3. Forbrugsafgifter</b>              |                |                                      |                                      |               |
| Renovation                              | 59.804         | 57.000                               | 60.000                               | 56            |
| Elforbrug fællesarealer                 | 2.895          | 5.000                                | 5.000                                | 2             |
| Varmeforbrug bi-ure                     | 600            | 0                                    | 0                                    | 1             |
|                                         | <b>63.299</b>  | <b>62.000</b>                        | <b>65.000</b>                        | <b>59</b>     |
| <b>4. Renholdelse og udenomsarealer</b> |                |                                      |                                      |               |
| Gadefest                                | 0              | 3.500                                | 3.500                                | 0             |
| Snerydning                              | 20.239         | 20.000                               | 20.000                               | 6             |
| Græsslåning og fællesarealer            | 10.500         | 20.000                               | 20.000                               | 12            |
|                                         | <b>30.739</b>  | <b>43.500</b>                        | <b>43.500</b>                        | <b>18</b>     |

## Noter

|                                            | 2021<br>kr.   | Budget 2021<br>kr.<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>kr.<br>(ej revideret) | 2020<br>t.kr. |
|--------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>         |               |                                      |                                      |               |
| Murer                                      | 0             | 0                                    | 0                                    | 140           |
| Diverse                                    | 944           | 0                                    | 0                                    | 3             |
| Rottespører og brønde                      | 0             | 0                                    | 50.000                               | 0             |
| Nye varmeur                                | 0             | 0                                    | 70.000                               | 0             |
| Energimærkning                             | 0             | 0                                    | 27.500                               | 0             |
| Budgetteret vedligeholdelse,<br>ej fordelt | 0             | 28.000                               | 25.000                               | 0             |
|                                            | <b>944</b>    | <b>28.000</b>                        | <b>172.500</b>                       | <b>143</b>    |
| <b>6. Administrationsomkostninger</b>      |               |                                      |                                      |               |
| Administrationshonorar                     | 0             | 0                                    | 32.000                               | 0             |
| Udarbejdelse og revision af<br>årsrapport  | 10.000        | 10.000                               | 6.000                                | 10            |
| Gebyrer m.v.                               | 3.414         | 3.500                                | 5.000                                | 3             |
| Kontorartikler                             | 0             | 600                                  | 600                                  | 0             |
| Kontingent ABF                             | 4.752         | 4.600                                | 4.600                                | 5             |
| Omkostningsrefusion<br>bestyrelse          | 5.000         | 5.000                                | 5.000                                | 5             |
| Bestyrelsesmøder og<br>generalforsamling   | 6.222         | 5.000                                | 5.000                                | 7             |
| Kurser mv                                  | 0             | 2.000                                | 2.000                                | 0             |
| Gaver og hjemmeside                        | 900           | 600                                  | 1.100                                | 0             |
| Administrationshonorar                     | 10.000        | 10.000                               | 5.000                                | 17            |
| Kasserer honorar                           | 0             | 0                                    | 0                                    | -4            |
| Grundejerforening                          | 1.100         | 1.100                                | 1.100                                | 1             |
|                                            | <b>41.388</b> | <b>42.400</b>                        | <b>67.400</b>                        | <b>44</b>     |
| <b>7. Finansielle omkostninger</b>         |               |                                      |                                      |               |
| Renter kreditforening                      | 13.495        | 14.000                               | 14.000                               | 7             |
| Renter, pengeinstitutter                   | 2.798         | 0                                    | 0                                    | 6             |
|                                            | <b>16.293</b> | <b>14.000</b>                        | <b>14.000</b>                        | <b>13</b>     |

## Noter

---

### 8. Materielle anlægsaktiver

|                                       | <u>Ejendom<br/>kr.</u>   |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Kostpris primo                        | 17.138.409               |
| <b>Kostpris ultimo</b>                | <b><u>17.138.409</u></b> |
| Opskrivninger primo                   | 12.261.591               |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>           | <b><u>12.261.591</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b><u>29.400.000</u></b> |
| <br>Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 | <br><u>25.000.000</u>    |

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021. Dagsværdien er beregning på baggrund af værdiansættelsesmodeller. Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og /-- vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

## Noter

|                                                   |                         |                         |                  | 31/12 2021<br>kr. | 31/12 2020<br>t.kr. |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| <b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>          | Renter og bidrag<br>kr. | Afdrag i<br>året<br>kr. | Kursværdi<br>kr. |                   |                     |
| Realkredit Danmark, FlexLife, opr. 4.000.000      | 13.494                  | 0                       | 3.999.996        | 4.000.000         | 4.000               |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>                       | <b>13.494</b>           | <b>0</b>                | <b>3.999.996</b> | <b>4.000.000</b>  | <b>4.000</b>        |
| <b>Betalte renter</b>                             | <b>13.494</b>           |                         |                  |                   |                     |
| <b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b> |                         |                         |                  |                   |                     |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)                  |                         |                         |                  | 4.000.000         | 4.000               |
|                                                   |                         |                         |                  | <b>4.000.000</b>  | <b>4.000</b>        |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år           |                         |                         |                  | 4.000.000         | 4.000.000           |

## Noter

---

### 10. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 29.400 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 1.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 29.400 t.kr..

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 8.343.344 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 11, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

#### Hæftelsesforhold

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.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 11, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dikevej 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Boligtype                             | 31/12 2019                  | 31/12 2020                  | 31/12 2021 |                             |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                       | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| 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? | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2       | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

| 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?                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Anskaffel-<br>sesprisen                                                                                                          | Valuar-<br>vurdering                                            | Offentlig<br>vurdering              |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| F1      | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>            |
| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      |                                                                                                                                  | Ja                                                              | Nej                                 |
| F1a     | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                                                                                                                 |                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>            |
|         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  | Ejendomsværdi (F2)                                              |                                     |
|         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Anvendt værdi<br>31/12 2021 kr.                                                                                                  |                                                                 |                                     |
| F2      | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                           | 29.400.000                                                                                                                       |                                                                 | 14.141                              |
|         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  | Andre reserver (F3)                                             |                                     |
|         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |                                     |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Anvendt værdi<br>31/12 2021 kr.                                                                                                  |                                                                 |                                     |
| F3      | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                            | 360.000                                                                                                                          |                                                                 | 173                                 |
| Feltnr. | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | (F3 * 100) / F2 %                                                                                                                |                                                                 |                                     |
| F4      | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                            | 1                                                                                                                                |                                                                 |                                     |
| Feltnr. | Sæt kryds                                                                                                                                                      |                                                                                                                                  | Ja                                                              | Nej                                 |
| G1      | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                 |                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/>            |
| G2      | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3      | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                 |                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                                        | <input checked="" type="checkbox"/> |
|         | Forklaring på udregning:                                                                                                                                       | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |                                                                 |                                     |
| Feltnr. |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  |                                                                 | kr. pr. m <sup>2</sup>              |
| H1      | Boligafgift                                                                                                                                                    | 40.743                                                                                                                           | * 12 /                                                          | 2.079 235                           |
| H2      | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                          | 0                                                                                                                                | * 12 /                                                          | 2.079 0                             |
| H3      | Boliglejeindtægter                                                                                                                                             | 0                                                                                                                                | * 12 /                                                          | 2.079 0                             |

## Noter

### 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning:       |                                                                                  | Årets resultat                                                                      |                                   |                                   |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                   | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J                              | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år   | 89                                                                                  | 45                                | 21                                |
| Forklaring på udregning af K1: |                                                                                  | Andelsværdi pr. balancedagen                                                        |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                                   |                                   |
| Forklaring på udregning af K2: |                                                                                  | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen                                  |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | kr. pr. m <sup>2</sup>                                                              |                                   |                                   |
| K1                             | Andelsværdi                                                                      | 12.227                                                                              |                                   |                                   |
| K2                             | + (Gæld - omsætningsaktiver)                                                     | 1.741                                                                               |                                   |                                   |
| K3                             | Teknisk andelsværdi                                                              | 13.968                                                                              |                                   |                                   |
| Feltnr.                        | Sæt kryds                                                                        | Ja                                                                                  | Nej                               |                                   |
| L1                             | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering                         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                 | <input type="checkbox"/>          |                                   |
| Forklaring på udregning:       |                                                                                  | Vedligeholdelse pr. år                                                              |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)                                               |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                   | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                             | Vedligeholdelse, løbende                                                         | 33                                                                                  | 69                                | 0                                 |
| M2                             | Vedligeholdelse, genopretning og renovering                                      | 0                                                                                   | 0                                 | 0                                 |
| M3                             | Vedligeholdelse i alt                                                            | 33                                                                                  | 69                                | 0                                 |
| 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                                                                        |                                   |                                   |
|                                |                                                                                  | m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)                         |                                   |                                   |
| Feltnr.                        |                                                                                  | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                                   | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R                              | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år                            | 0                                                                                   | 0                                 | 0                                 |

## Noter

### 12. 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                       | 25.419.672               |
| Ejendommens handelspris i henhold til fastholdt pr. 26. juni 2020                                | 29.400.000               |
| Ejendommens handelspris i henhold til pr. 26. juni 2020                                          | -29.400.000              |
|                                                                                                  | <u>25.419.672</u>        |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:                                                     |                          |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                            | 4.000.000                |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                        | -3.999.996               |
|                                                                                                  | <u><b>25.419.676</b></u> |
| Ejendommen er indregnet til pr. 26. juni 2020.                                                   |                          |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone.                                                           | <u>2.704.000</u>         |
| Værdi pr. fordelingstal                                                                          | <u><b>9,4008</b></u>     |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. maj 2021) | <u><b>9,40</b></u>       |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andels-<br>type (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr.<br>andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl.<br>indskud (kr.) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 13           | 118.000                           | 1.534.000           | 1.109.291                           | 14.420.778                         |
| 9            | 130.000                           | 1.170.000           | 1.222.100                           | 10.998.898                         |
| <b>22</b>    | <b>248.000</b>                    | <b>2.704.000</b>    | <b>2.331.391</b>                    | <b>25.419.676</b>                  |