
Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konsul Beyers Allé 28-32, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 29 48 99 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 28/4 2022

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Beyers Bakke.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2021.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2021, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28. april 2022

Bestyrelse

Hans Nymann
formand

Henry Abkjer Toft
næstformand

Claus Rantsén

Frank Junker

Anni Juul Petersen

Administratørerklæring

Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Jyderup, den 28. april 2022

Administrator

Karsten Krüger
adm. direktør

Inge Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 28. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Daniel Lindebæk Hansen

statsautoriseret revisor

mne45340

Mette Holy Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne34359

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Beyers Bakke
Konsul Bejers Allé 28-32
4300 Holbæk

CVR-nr.: 29 48 99 39
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk kommune

Bestyrelse

Hans Nymann, formand
Henry Abkjer Toft
Claus Rantsén
Frank Junker
Anni Juul Petersen

Administrator

Karsten Krüger
Inge Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget omfatter de i administrationsaftalen med Vestsjællands Almene Boligselskab aftalte ydelser. Administrationsbidraget pristalsreguleres.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

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 foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen

Anvendt regnskabspraksis

afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	Budget	2020
		DKK	2021	DKK
			DKK	DKK
Boligafgift	1	2.362.128	2.362.000	2.362.128
Andre driftsindtægter	2	2.114	0	4.024
Indtægter		2.364.242	2.362.000	2.366.152
Ejendomsskat og forsikring	3	64.725	65.000	63.285
Forbrugsafgifter	4	176.902	170.000	165.491
Renholdelse	5	68.782	75.000	65.023
Vedligeholdelse, løbende	6	17.785	70.000	38.208
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	92.197	0	201.511
Administrationsomkostninger	8	134.034	132.000	133.441
Øvrige foreningsomkostninger	9	30.851	34.000	15.891
Andre driftsomkostninger	10	4.614	0	0
Omkostninger		589.890	546.000	682.850
Resultat før finansielle poster		1.774.352	1.816.000	1.683.302
Finansielle indtægter	11	8.960	10.000	11.172
Finansielle omkostninger	12	-598.871	-610.000	-959.217
Finansielle poster		-589.911	-600.000	-948.045
Resultat før skat		1.184.441	1.216.000	735.257
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.184.441	1.216.000	735.257

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	285.802	378.000	176.489
Overført resultat	898.639	838.000	558.768
	1.184.441	1.216.000	735.257

Likviditetsresultat

	2021	Budget	2020
	DKK	2021	DKK
		DKK	DKK
Årets resultat	1.184.441	1.216.000	735.257
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.826	0	423.166
Betalte prioritetsafdrag	-873.230	-600.000	-700.586
	313.037	616.000	457.837

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		51.460.900	51.460.900
Materielle anlægsaktiver	13	51.460.900	51.460.900
Anlægsaktiver		51.460.900	51.460.900
Tilgodehavender	14	46.431	36.431
Tilgodehavender		46.431	36.431
Likvide beholdninger	15	4.158.831	3.974.212
Omsætningsaktiver		4.205.262	4.010.643
Aktiver		55.666.162	55.471.543

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		4.073.869	3.175.230
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.012.469	14.113.830
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		2.877.699	2.591.897
Generalforsamlingsbestemte reserver		2.877.699	2.591.897
Egenkapital		17.890.168	16.705.727
Gæld til realkreditinstitutter	16	37.738.062	38.609.466
Langfristet gæld		37.738.062	38.609.466
Skyldige omkostninger	17	8.975	7.903
Mellemregning med administrator	18	0	34.685
Anden gæld	19	28.957	113.762
Kortfristet gæld		37.932	156.350
Gældsforpligtelser		37.775.994	38.765.816
Passiver		55.666.162	55.471.543
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Andelsværdi	22		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført</u>	<u>Reserve for</u>	
	<u>DKK</u>	<u>resultat</u>	<u>vedligeholdelse</u>	<u>I alt</u>
		<u>DKK</u>	<u>af ejendommen</u>	<u>DKK</u>
			<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. januar	10.938.600	3.175.230	2.591.897	16.705.727
Årets resultat	0	898.639	285.802	1.184.441
Egenkapital 31. december	10.938.600	4.073.869	2.877.699	17.890.168

Noter til årsregnskabet

	2021	Budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.362.128	2.362.000	2.362.128
	2.362.128	2.362.000	2.362.128
2 Andre driftsindtægter			
Bonusudbetaling forsikring	2.114	0	4.024
	2.114	0	4.024
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	21.258	65.000	19.981
Forsikringer	43.467	0	43.304
	64.725	65.000	63.285
4 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	987	0	0
Renovation	114.845	170.000	103.952
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	61.070	0	61.539
	176.902	170.000	165.491
5 Renholdelse			
Pasning udearealer	47.336	75.000	40.165
Polering facadevinduer	21.446	0	24.858
	68.782	75.000	65.023

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	Budget 2021 DKK	2020 DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsdele og anlæg	9.199	0	26.793
Diverse vedligeholdelse	8.586	70.000	11.415
	17.785	70.000	38.208
7 Vedligeholdelse, genopretning og reovering			
Diverse vedligeholdelse	92.197	0	201.511
	92.197	0	201.511
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	103.566	132.000	103.359
Gebyrer mv.	5.096	0	4.710
Kontingent grundejerforening	25.372	0	25.372
	134.034	132.000	133.441
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling og diverse foreningsaktiviteter	27.051	30.000	12.091
Rådighedsbeløb	3.800	4.000	3.800
	30.851	34.000	15.891
10 Andre driftsomkostninger			
Småanskaffelser og inventar	4.614	0	0
	4.614	0	0
11 Finansielle indtægter			
Øvrige renteindtægter	8.960	10.000	11.172
	8.960	10.000	11.172

Noter til årsregnskabet

	2021	Budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
12 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	572.385	610.000	518.218
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	1.826	0	1.694
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	421.472
Øvrige renteudgifter	24.660	0	17.833
	598.871	610.000	959.217

13 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	51.460.900
Kostpris 31. december	51.460.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.460.900

Kontantværdi pr. 1. oktober 2020 DKK 68.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

	2021	2020
	DKK	DKK
14 Tilgodehavender		
Beboerindskud	3.344	-6.656
Andre debitorer	43.087	43.087
	46.431	36.431

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
15 Likvide beholdninger		
Bankbeholdning	4.158.831	3.974.212
	<u>4.158.831</u>	<u>3.974.212</u>
16 Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld	37.791.037	38.664.267
Låneomkostninger	-52.975	-54.801
	<u>37.738.062</u>	<u>38.609.466</u>
<p>Kursværdien andrager DKK 35.930.780 pr. 31. december 2021.</p>		
<p>Forfaldstidspunkterne for prioritetsgælden forventes at blive:</p>		
Inden for 1 år	900.000	850.000
Mellem 1 og 5 år	3.900.000	3.700.000
Efter 5 år	32.938.062	34.059.466
	<u>37.738.062</u>	<u>38.609.466</u>
17 Skyldige omkostninger		
Skyldige driftsposter	8.975	7.903
	<u>8.975</u>	<u>7.903</u>
18 Mellemregning med administrator		
Mellemregning med administrator	0	34.685
	<u>0</u>	<u>34.685</u>
19 Anden gæld		
Forbrugsregnskaber	28.957	113.762
	<u>28.957</u>	<u>113.762</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>51.460.900</u>	<u>51.460.900</u>

Andre eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 3.239.100, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter til årsregnskabet

21 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
Andelsboliger	40	3.540
	40	3.540

Fordelingstal

Oprindeligt indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien. Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

Stiftelsesår mv.

Foreningen er stiftet i 2004. Ejendommen er opført i 2004.

Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering. Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020?

	I alt DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	19.209
Generalforsamlingsbestemte reserver	2.877.699	813
Reserver i procent af ejendomsværdi	4,23%	

Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	Nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej

Noter til årsregnskabet

21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	2.362.128	667

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

<u>Type</u>	<u>Antal andele</u> stk.	<u>Areal</u> <u>pr. andel</u> DKK	<u>Areal</u> <u>I alt</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>pr. kvm</u> DKK	<u>Boligafgift</u> <u>i alt</u> DKK
Andelsboliger 2 rum	5	61	305	667	203.517
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	667	42.705
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	667	178.828
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	667	48.043
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	667	51.380
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	667	164.148
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	667	58.052
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	667	59.387
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	667	310.280
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	667	194.175
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	667	65.392
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	667	66.727
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	667	343.643
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	667	70.063
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	667	220.198
Andelsboliger 4 rum	4	107	428	667	285.590
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.362.128</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	1.184.441	735.257	-348.792
Pr. kvm.	335	208	-99

Noter til årsregnskabet

21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	2021 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Andelsværdi pr. kvm.	9.423	8.480	8.534
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	9.483	9.818	10.026
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	18.906	18.298	18.560

Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	2021 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Vedligeholdelse, løbende	17.785	38.208	122.855
Pr. kvm.	5	11	35
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	92.197	201.511	75.279
Pr. kvm.	26	57	21
Vedligeholdelse i alt	109.982	239.719	198.134
Pr. kvm.	31	68	56

Friværdi

	2021 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900
Gældsforpligtelser	37.775.994
Nettoværdi	13.684.906
Procent	27

Noter til årsregnskabet

21 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	35.930.780	39.244.703	38.826.255
Årets afdrag på prioritetsgæld	873.230	700.586	512.552
Pr. kvm.	247	198	145

Noter til årsregnskabet

22 Opgørelse af andelenes værdi

DKK

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering).

DKK

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver 15.012.469

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regulering offentlig ejendomsvurdering	-51.460.900	
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	37.738.062	
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.930.780	18.346.382
		33.358.851

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020.

	33.358.851	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.938.600	3,05

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 15. juni 2021)

2,74

Foreningen har valgt at fastholde seneste offentlige ejendomsvurdering (udarbejdet inden 1. juli 2020), til brug ved værdiansættelsen af andelenes værdi,

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	939.901	939.901
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	627.922	3.139.610
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	963.078	4.815.390
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	1.027.731	4.110.922
Andelsboliger	1	267.700	267.700	816.390	816.390
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	1.003.333	5.016.667
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	904.220	3.616.879
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	871.589	4.357.943
Andelsboliger	5	184.700	923.500	563.270	2.816.348
Andelsboliger	1	221.500	221.500	675.496	675.496
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	763.326	3.053.305
	40		10.938.600		33.358.851

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011
 uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
 Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 28 st. tv	BB 28 st. mf	BB 28 st. th	BB 28 1. tv	BB 28 1. mf	BB 28 1. th	BB 28 2. tv	BB 28 2. mf	BB 28 2. th	BB 28 3. tv	BB 28 3. mf	BB 28 3. th	BB 28 4. tv	BB 28 4. mf
Indskud	308.200	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900
Andelsværdi pr. 31. december 2021	939.901	627.922	963.078	1.027.730	627.922	963.078	1.027.730	627.922	963.078	1.027.730	627.922	963.078	1.027.730	627.922

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011
 uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
 Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 28 4. th	BB 30 st tv	BB 30 st th	BB 30 1. tv	BB 30 1. th	BB 30 2. tv	BB 30 2. th	BB 30 3. tv	BB 30 3. th	BB 30 4. tv	BB 30 4. th	BB 32 st tv	BB 32 st mf	BB 32 st th
Indskud	315.800	267.700	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	285.800	184.700	221.500
Andelsværdi pr. 31. december 2021	963.078	816.390	1.003.333	904.220	1.003.333	904.220	1.003.333	904.220	1.003.333	904.220	1.003.333	871.589	563.270	675.496

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2011
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
Beyers Bakke = BB

Afd. 411

	BB 32 1. tv	BB 32 1. mf	BB 32 1. th	BB 32 2. tv	BB 32 2. mf	BB 32 2. th	BB 32 3. tv	BB 32 3. mf	BB 32 3. th	BB 32 4. tv	BB 32 4. mf	BB 32 4. th	I ALT
Indskud	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	10.938.600
Andelsværdi pr. 31. december 2021	871.589	563.270	763.326	871.589	563.270	763.326	871.589	563.270	763.326	871.589	563.270	763.326	33.358.851

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.