

A/B "RHODODENDRONHUSET B"

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent


L. FRIBERT

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B "Rhododendronhuset B" Chr Kellersvej 4 7080 Børkop Ejendomme: Matr. nr. 6FX og 6eø, Brejning By, Gauerlund CVR-nr.: 33 30 77 21 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Kjær, formand Lars Schmidt Lars Friert
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Fynske Bank Søndergade 14 7080 Børkop

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B "Rhododendronhuset B".

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

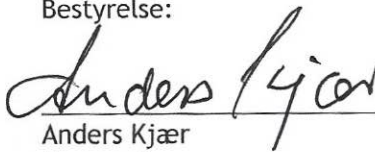
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

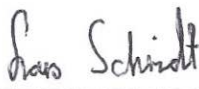
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. februar 2021

Bestyrelse:


Anders Kjær
Formand


Lars Schmidt


Lars Friert

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B "Rhododendronhuset B"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B "Rhododendronhuset B" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

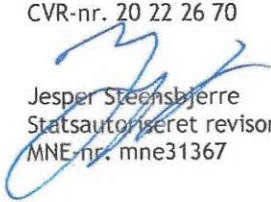
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Kolding, den 3. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31367

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B "Rhododendronhuset B" for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Carporte og forbedringer af udeomsarealer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid	Restværdi
Carporte.....	20 år	0 %
Forbedringer af udenomsarealer.....	20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavende vedr. carporte måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 tkr.
Boligafgift.....		750.156	750.156	750
Lejeindtægter.....		850	2.500	3
Øvrige indtægter.....	1	12.450	2.500	5
INDTÆGTER.....		763.456	755.156	758
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-53.607	-50.300	-47
Forbrugsafgifter.....	3	-42.762	-45.300	-47
Rengøring.....		-28.105	-27.100	-26
Vedligeholdelse løbende.....	4	-102.150	-162.200	-66
Administrationsomkostninger.....	5	-44.648	-37.900	-37
Afskrivninger.....	6	-27.236	0	-2
OMKOSTNINGER.....		-298.508	-322.800	-225
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		464.948	432.356	533
Andre finansielle omkostninger.....		-214.377	-215.000	-272
ÅRETS RESULTAT.....		250.571	217.356	261
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, lånomlægning.....		0	0	-337
Betalte prioritetsafdrag.....		226.148	217.000	161
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		20.000	0	50
Overført restandel af årets resultat.....		4.423	356	387
DISPONERET I ALT.....		250.571	217.356	261

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		17.570.720	17.242
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		69.014	57
Materielle anlægsaktiver.....	7	17.639.734	17.299
Andre tilgodehavender.....		12.500	0
Finansielle anlægsaktiver.....	8	12.500	0
ANLÆGSAKTIVER.....		17.652.234	17.299
Andre tilgodehavender.....		553	0
Periodeafgrænsningsposter.....		9.739	8
Tilgodehavender.....		10.292	8
Likvide beholdninger.....	9	893.806	752
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		904.098	760
AKTIVER.....		18.556.332	18.059

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Andelsindskud.....		3.534.904	3.497
Overført resultat.....		1.819.441	1.589
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		5.354.345	5.086
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		70.000	50
Andre reserver.....		70.000	50
EGENKAPITAL.....	10	5.424.345	5.136
Prioritetsgæld.....	11	12.440.867	12.656
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.440.867	12.656
Kortfristet del af langfristet gæld.....		224.700	226
Anden gæld.....	12	441.972	23
Periodeafgrænsningsposter.....	13	5.520	0
Vand- og varmeregnskab.....	14	18.928	18
Kortfristede gældsforpligtelser.....		691.120	267
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.131.987	12.923
PASSIVER.....		18.556.332	18.059
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Øvrige indtægter			1
Påkravsgebyr.....	5.000	5	
Andre indtægter.....	7.450	0	
	12.450	5	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	31.588	28	
Forsikringer.....	22.019	19	
	53.607	47	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	15.764	19	
Vandforbrug.....	0	0	
Renovation.....	26.998	28	
	42.762	47	
Vedligeholdelse løbende			4
Småanskaffelser.....	19.907	12	
Elevatorservice.....	24.586	15	
Vedligeholdelse af areal.....	49.954	17	
Vedligeholdelse ejendomme.....	7.703	22	
	102.150	66	
Administrationsomkostninger			5
Grundejerforening.....	13.000	13	
Revision.....	16.000	13	
Kontingenter/Abonnementer.....	9.343	6	
Kontorartikler mv.....	1.561	1	
Porto/gebyrer/stempel.....	1.000	1	
Møder og generalforsamling.....	1.918	3	
Kørsel.....	373	0	
Kursus.....	1.453	0	
	44.648	37	
Afskrivninger			6
Afskrivning driftsmidler.....	15.506	2	
Afskrivning bygninger.....	11.730	0	
	27.236	2	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

7

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020.....	17.242.105	59.303
Tilgang.....	340.345	27.338
Kostpris 31. december 2020.....	17.582.450	86.641
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	2.121
Årets afskrivninger.....	11.730	15.506
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	11.730	17.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	17.570.720	69.014

Specifikation af kostpris

Ejendom til anskaffelsessum.....	17.089.671
Carport.....	320.314
Opbygning af redskabsskur.....	18.340
Køb matr. nr. 6eø.....	80.000
Omkostninger ved køb af matr. nr. 6eø.....	12.108
Forbedring gildesal.....	26.986
Kantsten mod Chr. Kellersvej.....	35.031
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december.....	17.582.450

Finansielle anlægsaktiver

8

	Andre tilgodehavender
Tilgang.....	12.500
Kostpris 31. december 2020.....	12.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	12.500

	2020 kr.	2019 tkr.
Likvide beholdninger		
Fynske Bank, kt. 178070 (Foreningskonto).....	852.060	712
Fynske Bank, kt. 178088 (Varme og vand).....	41.746	40
	893.806	752

9

NOTER

Note

Egenkapital

10

	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdel: e af ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	3.497.404	1.588.870	50.000	5.136.274
Ekstraordinært indskud.....	37.500			37.500
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.423	20.000	24.423
Afdrag på prioritetsgæld.....		226.148		226.148
Egenkapital 31. december 2020.....	3.534.904	1.819.441	70.000	5.424.345

Prioritetsgæld

11

	Nominel restgæld	Restløbetid i år	Restgæld primo	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Obligationslån 1%..	0	29	8.500.000	166.651	8.500.000	8.500.000
Flexlån	0	19	4.660.000	38.475	4.433.852	4.474.428
Låneomkostninger.	0	19	-277.536	0	-268.285	0
	0		12.882.464	205.126	12.665.567	12.974.428

Anden gæld

	2020 kr.	2019 tkr.
Skyldig revision.....	10.000	10
Diverse omkostningskreditorer.....	16.427	13
Skyldigt vedr. salg af andel.....	415.545	0
	441.972	23

Periodeafgrænsningsposter

	2020 kr.	2019 tkr.
Forudbetalt boligafgift og leje.....	5.520	0
	5.520	0

Vand- og varmeregnskab

	2020 kr.	2019 tkr.
Indbetalt a conto varme.....	159.400	161
Afholdte varmeudgifter.....	-140.472	-143
	18.928	18

12

13

14

NOTER**Note****Eventualposter mv.****15****Eventualforpligtelser**

Bestyrelsen har tegnet en ansvarsforsikring hos Gjensidige for en maksimal forsikringssum på 1.000.000 kr. inden for et forsikringsår, dog højst med 300.000 kr. for hver forsikringsbegivenhed. Begrænsningerne gælder uanset antallet af rejste erstatningskrav for tab, der er opstået inden for forsikringsåret. Beløbene indeksreguleres ikke.

Ved enhver ansvarsskade bærer den sikrede en egenandel på 10% af enhver skade (inkl. sagsomkostninger) - dog max. 10.000 kr. beløbet bliver ikke indeksreguleret.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**16**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 12.934 t.kr., er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 17.571 t.kr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13	1.512	1.512
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	13	1.512	1.512

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fællesudgifter betales pr. bolig med lige store beløb, jf. vedtægterne §8, stk. 1.				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1915

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			☒
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.500.000	20.172	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.011.100	7.944	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		39	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	496
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	143	173	166

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	3.991
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.087
K3	Teknisk andelsværdi	12.078

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	44	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	84	44	68

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	25 %
---	--	------

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	104	107	150

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 5.354.345.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	17.582.450
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	30.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2018 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....	5.354.345
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	30.500.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>17.570.720</u>
	12.929.280
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.665.567
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>12.974.428</u>
	-308.861
Reserve.....	-11.941.100
Foreningens formue pr. 31. december 2020	6.033.664
	<u>6.033.664</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	3.534.904
	1,7069

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

$$\frac{6.033.664}{3.534.904} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,7069, svarende til 3.990,52 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 2.337,90 kr. pr. m².

Andelsboligforeningen har med virkning fra 2019 valgt fremadrettet, at anvende kontantejendomsværdi (litra c) til opgørelse af andelskronen. Bestyrelsen har i ovenstående beregning indsat en reserve til fremtidige udsving i den offentlige ejendomsværdi.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andelsbolig	Værdi andelsbevis 2020	Værdi andelsbevis 2019	Oprindeligt indskud	Ekstraordinært indskud
4C, st. tv. - Type 104,3	414.980	374.896	234.742	8.380
4A, st. th. - Type 104,4	414.980	374.896	234.742	8.380
4A, st. tv. - Type 108,9	434.846	393.059	246.115	8.646
4C, st. th. - Type 109,8	434.846	393.059	246.115	8.646
4B - Type 113,5	453.922	410.500	257.034	8.903
4A, 1. th. - Type 104,1	414.980	374.896	234.742	8.380
4C, 1. tv. - Type 104,3	414.980	374.896	234.742	8.380
4C, 1. th. - Type 166,1	655.372	594.676	372.356	11.603
4A, 1. tv. - Type 166,4	655.372	594.676	372.356	11.603
4C, 2. tv. - Type 91,7	371.272	334.936	209.721	7.794
4A, 2. th. - Type 92,1	371.272	334.936	209.721	7.794
4C, 2. th. - Type 123,7	498.421	451.183	282.509	9.498
4A, 2. tv. - Type 124,3	498.421	451.183	282.509	9.498
	6.033.664	5.457.795	3.417.404	117.500

De oprindelige indskud er det til enhver tid gældende, når boligafgift m.m. skal beregnes.
Fælleslokaler, gæstelejlighed og depoter har et samlet areal på 543,0 m2.