



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Roskilde, _____ 2022

dirigent

CVR-nr. 28926871

Administrator:
ENP Advokater
Elisagårdsvej 5, 3. sal
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	10
Aktiver pr. 31. december 2021	12
Passiver pr. 31. december 2021	13
Noter 1. januar 2021 - 31. december 2021	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Beliggende:

Bytorvet 2 - 215, 4340 Tølløse

Matr. nr. 0005gr, Kvarmløse By, Tølløse

CVR-nr.: 28926871

Stiftet: 03. februar 1992

Hjemsted: Tølløse

Regnskabsår: 1. januar 2021- 31. december 2021.

Bestyrelse

Brit Eriksen

Cecilie Nissen Knudsen

Johan Baldrian Karlshøj

Administrator

Marianne Wittenkamp

Revision

MER REVISION A/S

Ledreborg Allé 130 i

4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den

Bestyrelse:

Brit Eriksen

Cecilie Nissen Knudsen

Johan Baldrian Karlshøj

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen 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.

Tølløse, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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 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 også 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.

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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Samuel Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer
Mne-nr. 41372

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af 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

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative 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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

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

Vedtægterne bestemmer desuden, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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).

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	Budget		2020
		2021	2021 (ej revideret)	
Indtægter				
Boligafgift		1.120.200	1.120.200	1.060.140
Fællesudgifter		158.400	158.400	158.400
Gasfyr		92.400	92.400	92.400
Havedag		3.500	0	4.100
		<u>1.374.500</u>	<u>1.371.000</u>	<u>1.315.040</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1	138.426	145.925	130.726
Renholdelse og udenomsarealer	2	59.171	70.000	44.988
Vedligeholdelse, løbende	3	7.168	20.000	29.220
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	402.912	325.000	0
Administration og revision	5	90.294	87.975	85.080
		<u>697.971</u>	<u>648.900</u>	<u>290.014</u>
Renter og prioritetsydelse				
Finansielle indtægter	6	0	0	0
Finansielle omkostninger	7	5.007.823	340.600	417.345
		<u>5.007.823</u>	<u>340.600</u>	<u>417.345</u>
Årets resultat		<u><u>-4.331.294</u></u>	<u><u>381.500</u></u>	<u><u>607.681</u></u>

Forslag til resultatdisponering:

Overført til reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført fra reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	100.000
Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	-180.900	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-4.331.294	562.400	507.681
Disponeret i alt	-4.331.294	381.500	607.681

Likviditetsresultat

Årets resultat	-4.331.294	381.500	607.681
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-481.484	-562.400	-561.235
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	0	0
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	0	0
Indeksregulering af indekslån	0	0	61.715
Likviditetsresultat i alt	-4.812.778	-180.900	108.161

Aktiver pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
Ejendommen	8	24.300.000	24.300.000
Anlægsaktiver i alt		<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
 Omsætningsaktiver			
 Tilgodehavender			
Forudbetalte omkostninger		12.160	11.068
Tilgodehavender i alt		<u>12.160</u>	<u>11.068</u>
 Likvide beholdninger	9	614.372	1.422.634
 Omsætningsaktiver i alt		<u>626.532</u>	<u>1.433.702</u>
 Aktiver i alt		<u>24.926.532</u>	<u>25.733.702</u>

Passiver pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
Andelsindskud	10	3.450.592	3.450.592
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	11	6.063.446	6.063.446
Overført resultat mv.	12	1.202.468	5.533.762
Egenkapital i alt		<u>10.716.506</u>	<u>15.047.800</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	13	1.500.000	1.500.000
Reserveret til vedligeholdelse	14	384.491	384.491
Andre reserver i alt		<u>1.884.491</u>	<u>1.884.491</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	11.851.828	7.278.012
		11.851.828	7.278.012
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	15	391.989	564.986
Revisionshonorar		17.000	16.469
Skyldige omkostninger	16	64.718	941.944
		473.707	1.523.399
Gæld i alt		<u>12.325.535</u>	<u>8.801.411</u>
Passiver i alt		<u>24.926.532</u>	<u>25.733.702</u>
Opgørelse af andelskronens værdi	17		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		

Noter 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Budget		
	2021	2021	2020
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	<i>(ej revideret)</i>		
Ejendomsskatter	35.129	35.100	35.059
Renovation	48.134	48.000	45.297
Forsikringer	49.343	49.400	28.911
Kabel-tv	3.118	3.125	560
Fælleshuset	8.994	16.000	22.544
Elforbrug fællesarealer	7.413	8.000	6.372
Refusion VAB & Cafeens andel	-13.705	-13.700	-8.017
	<u>138.426</u>	<u>145.925</u>	<u>130.726</u>

	Budget		
	2021	2021	2020
1A Fælleshuset	<i>(ej revideret)</i>		
Lejeindtægter	1.300	0	1.550
Vand og kloak	-1.422	-1.000	-1.045
El og gas	-8.817	-13.000	-11.293
Småanskaffelser	-55	-2.000	-11.756
	<u>-8.994</u>	<u>-16.000</u>	<u>-22.544</u>

	Budget		
	2021	2021	2020
2 Renholdelse og udenomsarealer	<i>(ej revideret)</i>		
Pasning af grønne arealer	59.171	70.000	44.988
	<u>59.171</u>	<u>70.000</u>	<u>44.988</u>

	Budget		
	2021	2021	2020
3 Vedligeholdelse, løbende	<i>(ej revideret)</i>		
VVS	0	0	2.948
Murer	0	0	15.846
Kloakarbejde	2.500	0	0
Selvrisiko, skade	0	0	7.178
Anden vedligeholdelse	4.668	0	3.248
Budgettet vedligeholdelse, ej fordelt	0	20.000	0
	<u>7.168</u>	<u>20.000</u>	<u>29.220</u>

	Budget		
	2021	2021	2020
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<i>(ej revideret)</i>		
Nye vinduer	402.912	325.000	0
	<u>402.912</u>	<u>325.000</u>	<u>0</u>

	Budget		
	2021	2021	2020
5 Administration og foreningsomkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	47.750	42.750	42.300
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	16.625	16.469
Gebyrer mv.	6.533	8.000	6.713
Hjemmeside	1.456	0	0
Kontorartikler	375	3.000	1.540
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>73.114</u>	<u>70.375</u>	<u>67.022</u>
Bestyrelshonorar	11.550	12.000	13.438
ABF Kontingent	4.752	4.600	4.620
Generalforsamling, møder	878	1.000	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>17.180</u>	<u>17.600</u>	<u>18.058</u>
Administration og foreningsomkostninger i alt	<u>90.294</u>	<u>87.975</u>	<u>85.080</u>

	Budget		
	2021	2021	2020
6 Finansielle indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter bank	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Budget		2020
	2021	2021	
7 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Kurstab ved indfrielse	4.626.896	0	0
Låneomkostninger ved indfrielse og optagelse af lån	70.814	0	0
Prioritetsrenter, Jyske Realkredit, indeksslån	296.894	326.600	341.252
Prioritetsrenter, Jyske Realkredit, anlægslån	7.224	8.000	8.774
Indeksregulering af indeksslån	0	0	61.715
Renter, bank	5.995	6.000	5.604
	<u>5.007.823</u>	<u>340.600</u>	<u>417.345</u>

8 Ejendommen

	2021	2020
Kostpris 1. januar 2021	18.236.554	18.236.554
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2021	<u>18.236.554</u>	<u>18.236.554</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	6.063.446	6.063.446
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december 2021	<u>6.063.446</u>	<u>6.063.446</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>
Offentlig vurdering pr.	<u>24.300.000</u>	<u>24.300.000</u>

9 Likvide beholdninger

	2021	2020
Kasse, fælleshus	1.378	1.010
Nordea	612.994	1.421.624
	<u>614.372</u>	<u>1.422.634</u>

10 Andelsindskud	2021	2020
Indskud primo	3.450.592	3.450.592
Årets reguleringer	0	0
	<u>3.450.592</u>	<u>3.450.592</u>
11 Reserve for opskrivning af ejendom	2021	2020
Opskrivninger primo	6.063.446	6.063.446
Opskrivninger i året	0	0
Nedskrivninger i året	0	0
	<u>6.063.446</u>	<u>6.063.446</u>
12 Overført resultat	2021	2020
Overført resultat primo	5.533.762	5.026.081
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	-4.331.294	507.681
	<u>1.202.468</u>	<u>5.533.762</u>
13 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	2021	2020
Hensat primo	1.500.000	1.500.000
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
14 Reserveret til vedligeholdelse	2021	2020
Hensat primo	384.491	284.491
Hensat i året	0	100.000
Anvendt i året	0	0
	<u>384.491</u>	<u>384.491</u>

15 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Jyske Realkredit, HS 12.136.000	296.895	410.307	11.813.459	11.971.673	7.499.678
Jyske Bank, erhvervslån	7.224	71.177	272.144	<u>272.144</u>	<u>343.320</u>
				<u>12.243.817</u>	<u>7.842.998</u>
 Kursregulering af prioritetsgæld				-158.214	4.878.771
Prioritetsgæld i alt				<u>304.119</u>	<u>12.721.769</u>
 Rentetilskud				<u>0</u>	
Betalte renter				<u>304.119</u>	

Specifikation af prioritetsgæld i balance

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kortfristet del af gæld (under 1 år)	391.989	564.986
Langfristet del af gæld (over 1 år)	<u>11.851.828</u>	<u>7.278.012</u>
	<u>12.243.817</u>	<u>7.842.998</u>
 Restgæld efter 5 år	<u>10.310.083</u>	<u>5.039.000</u>

Information om indregnede lån

Jyske Realkredit, kontantlån HS. 12.136.000. Obligationsrente på 1,5% pa. Restløbetid 29,5 år.
Næste års afdrag udgør kr. 321.989

16 Skyldige omkostninger	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Mellemregning med fraflyttere	0	906.297
Mellemregning med andelshavere	280	0
El	4.258	3.402
Administrationshonorar	10.688	10.575
Andel, VAB udgifter	37.942	0
Honorar ENP	0	4.850
VVS/Gasteknik	0	3.382
Bestyrelseshonorar	<u>11.550</u>	<u>13.438</u>
	<u>64.718</u>	<u>941.944</u>

17 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsvurdering) samt foreningens vedtægter:

	2021	2020	
Egenkapital jf. regnskabet	10.716.506	15.047.800	
<i>Korrekationer iht. Andelsboligloven:</i>			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.243.817	7.842.998	
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.085.603	-12.721.769	
<i>Korrekationer i alt</i>	158.214	-4.878.771	
Andelsværdi	10.874.720	10.169.029	
Andelshavernes indskud i alt	3.450.592	3.450.592	
Andelskronens værdi	3,15	2,95	
	Andel af		
	opsparat		
Andelshaver	Indskud	overskud	Værdi
Bytorvet 4	169.848	365.437	535.285
Bytorvet 6	169.848	365.437	535.285
Bytorvet 101	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 103	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 105	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 107	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 109	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 111	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 113	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 115	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 102	169.848	365.437	535.285
Bytorvet 104	169.848	365.437	535.285
Bytorvet 106	169.848	365.437	535.285
Bytorvet 108	169.848	365.437	535.285
Bytorvet 201	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 203	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 205	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 207	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 209	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 211	151.969	326.969	478.938

Bytorvet 213	151.969	326.969	478.938
Bytorvet 215	151.969	326.969	478.938
	<u>3.450.592</u>	<u>7.424.128</u>	<u>10.874.720</u>

18 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

Jyske realkredit, realkreditpantebrev 12.136.000

Jyske Bank, ejerpantebrev 1.010.000

19 Nøgleoplysninger

		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1906	1.906	22	1.906
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	1906	1.906	22	1906

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021	Ejendoms-værdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.300.000	12.749

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.884.491	989

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms-værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendoms-værdi	8%

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	93.350	x 12	/ 1906	588
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	-
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 0	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	2019 539.188	2020 607.681	2021 -4.331.294
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	283	319	-2.272

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.706	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.138	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.844	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	15	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	211
M3	Vedligeholdelse i alt	8	15	215

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49%		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019	2020	2021
	Årets afdrag de sidste tre år	557.174	561.235	481.484
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	292	294	253

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Johan Baldrian Karlshøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-624557750561

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-07 08:09:39 UTC

NEM ID 

Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-049235023246

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-03-07 08:13:32 UTC

NEM ID 

Brit Susan Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-259049869844

IP: 188.244.xxx.xxx

2022-03-07 10:26:56 UTC

NEM ID 

Cecilie Nissen Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-185797121717

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-03-08 13:17:25 UTC

NEM ID 

Samuel Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-846745705541

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-08 15:15:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4K5KULIGJ8E-SJ1EP-3DH16-5AHV7-VCJF4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>