

A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød
cvr. nr.: 29 25 29 47

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2021 - 31.12.2021

16. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Thingstedgaard
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød
matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød
CVR. nr.: 29 25 29 47

Bestyrelse: Klaus Aagaard Thorslund
Harald William Meyer
Lotte Braae
Thure Dyrbye
Mark Lau

Administrator: Boligadministratorene A/S
Nyropsgade 13, I
1602 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

Allerød, den 3/5/2022

Bestyrelsen:

Klaus Aagaard Thorslund
Formand

Harald William Meyer

Lotte Braae

Thure Dyrbye

Mark Lau

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Thingstedgaard 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.

København, den 3/5/2022

Administrator

Boligadministratorerne A/S
Allan Rigelsø

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Thingstedgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Thingstedgaard for regnskabsåret 1. januar 2021 – 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 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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:

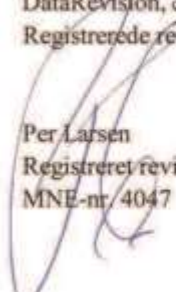
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 3/5/2022

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer


Per Larsen
Registreret revisor
MNE-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thingstedgaard 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.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

De væsentligste regnskabsmæssige ændringer er som følger:

Prioritetsgælden er optaget til kontantværdi i modsætning til tidligere år, hvor prioritetsgælden var optaget til pantebrevsrestgælden. Dette har medført en ændring af den regnskabsmæssige gæld og egenkapital med kr. -336.806.

Herudover er regnskabspraksis 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 og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) 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.

Andelsholigforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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). Endvidere indeholde 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 foreningens ejendom mv. 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 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 egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 20, 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 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 prioritestgælden.

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2021 - 31. DECEMBER 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021	Budget 2022
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	544.875	545	545
Indtægter, andre.....	2	52.112	51	52
Vaskeriindtægter.....		500	0	0
Indtægter i alt.....		597.487	596	597
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	129.371	130	139
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	0	3	3
Vedligeholdelse, løbende.....	5	56.981	65	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	375	0
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	210.482	165	157
Omkostninger i alt.....		396.834	738	364
Resultat for finansielle poster.....		200.653	-142	233
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	202.801	182	162
Finansielle poster, netto.....		202.801	182	162
Resultat før skat.....		-2.148	-323	71
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-2.148	-323	71
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0	0	0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0	-375	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		-2.148	52	71
Disponeret i alt.....		-2.148	-323	71
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		-2.148	-323	71
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning....		23.065	0	0
Betalte prioritetsafdrag.....		0	0	-25
Betalte afdrag på bankgæld.....		-37.220	-51	0
Likviditetsresultat i alt.....		-16.303	-375	46

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Aktiver	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	15.945.000	15.536
Matrielle anlægsaktiver.....		15.945.000	15.536
Anlægsaktiver.....		15.945.000	15.536
Tilgodehavende boligafgift hos en andelshaver.....	16	176.939	92
Periodeafgrænsningsposter.....		1.958	1
Varmeregnskab, igangværende.....	12	2.812	0
Tilgodehavender.....		181.709	93
Likvide beholdninger.....	10	619.292	691
Omsætningsaktiver.....		801.001	784
Aktiver.....		16.746.001	16.320

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Passiver	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Andelsindskud.....		413.500	414
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		7.362.951	6.954
Overført resultat mv.....		-652.501	-143
		7.123.950	7.225
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		331.334	160
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		425.000	425
Andre reserver.....		756.334	585
Egenkapital.....		7.880.284	7.810
Prioritetsgæld.....	11	8.570.940	8.232
Langfristede gældsforpligtelser.....		8.570.940	8.232
Prioritetsgæld.....	11	24.866	51
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		19.684	20
Deposita, nyere andelshavere.....		103.400	86
Varmeregnskab, igangværende.....	12	0	61
Vandregnskab, igangværende.....	13	6.975	5
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	19
Øvrig gæld.....	14	139.852	36
Kortfristede gældsforpligtelser.....	15	294.777	278
Gældsforpligtelser.....		8.865.717	8.510
Passiver.....		16.746.001	16.320
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2021

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		413.500	414
		413.500	414
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		6.953.951	6.731
Årets opskrivninger.....		409.000	223
		7.362.951	6.954
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		-142.591	-75
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		-336.806	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-170.956	-134
Rest af årets resultat.....		-2.148	67
		-652.501	-143
Egenkapital for andre reserver.....		7.123.950	7.225
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		160.378	27
Overført til / fra "overført resultat".....		170.956	134
Overført til "vedligeholdelse af ejendommen".....			
		331.334	160
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		425.000	375
Reserveret i året.....		0	50
Anvendt i året.....		0	0
		425.000	425
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		756.334	585
Andre reserver.....		756.334	585
Egenkapital i alt.....		7.880.284	7.810

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2021	Budget 2021	Budget 2022
			(ej revideret)	(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		537.575	538	538
Lejeindtægter, garage.....		7.200	7	7
Øvrige indtægter, andelshavere.....		100		0
		544.875	545	545
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		33.035	32	33
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		19.077	19	19
		52.112	51	52
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		60.999	61	61
Renovation.....		34.990	35	37
Forsikringer.....		26.418	26	31
Elforbrug fællesarealer.....		6.964	8	10
		129.371	130	139
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Snerydning og saltning.....		0	3	3
Øvrig renholdelse.....		0	0	0
		0	3	3
Vedligeholdelse, løbende	5			
Elektriker og lyskilder.....		3.515		
Kloakservice.....		1.343		
Varmeanlæg.....		42.660		
Vaskeriudgifter, vand.....		1.142		
Diverse materialer, arbejdsdag.....		6.508		
Frostvæske til solfangere.....		1.813		
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			65	65
		56.981	65	65

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2021	Budget 2021	Budget 2022
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....		0	375	0
			375	0
 Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		56.230	56	57
Advokathonorar vedr sag om andel i restance.....	16	100.000	50	50
Advokathonorar vedr Allerød Kommune.....		12.500		
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.000	16	17
Vand- og varmeregnskabshonorar.....		6.285	6	7
Kontorhold, porto og gebyrer m.v.....		2.318	5	5
<i>Administrationsomkostninger</i>		193.333	133	136
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		0	11	0
Valuarvurdering.....		12.500	15	15
ABF kontingent.....		1.904	2	2
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	1	1
IT-udgifter.....		2.745	3	3
<i>Foreningsomkostninger</i>		17.149	32	21
		210.482	165	157
 Finansielle omkostninger	8			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		23.065		0
Prioritetsrenter og bidrag.....		139.429	139	157
Renteudgifter anlægslån i bank.....		37.610	40	0
Renteudgifter bank, negative renter.....		2.697	2	5
		202.801	182	162

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.1.2021.....		8.582.049	8.582
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2021.....		8.582.049	8.582
Opskrivninger pr. 1.1.2021.....		6.953.951	6.731
Årets opskrivninger.....		409.000	223
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2021.....		7.362.951	6.954
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021.....		15.945.000	15.536
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		5.600.000	5.600

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 31.12.2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Valuaren International ApS v/ Peter Ryaa den 3.3.2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 15.945.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75 pct. inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode.....	20 år
OMK-leje pr. m ²	569 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	781 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	5.000 kr. / m ²

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 2,6 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 8.582.049.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Likvide beholdninger	10		
Nykredit Bank, driftskonto.....		619.292	691
		619.292	691

Prioritetsgæld:

11

	Restgæld 1.1.2021	Kursværdi 1.1.2021	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2021	Kursværdi 31.12.2021
1. Nyk 0,0% F3	850.000	848.711	0	4.060	850.000	845.828
2. Nyk 1,7% F9	6.520.000	7.031.200	0	135.369	6.520.000	6.856.446
3. Anlægs lån Nyk. Bank	913.155	913.155	37.220	37.610	0	0
4. Nyk 1,7% kontant				0	889.000	893.532
	8.283.155	8.793.066	37.220	177.039	8.259.000	8.595.806

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	24.866
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	8.570.940
	8.595.806

Informationer om indregnede lån:

1. Nyk 0,0% F3

Der betales en fast årlig rente på 0,0271% frem til 1/4/2022, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2040.

2. Nyk 1,7% F9

Der betales en fast årlig rente på 1,67627% frem til 1/1/2025, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1/1/2025.

3. Anlægs lån Nyk. Bank

Anlægs lånet er omlagt til lån nr 4 den 1/12/2021.

4. Nyk 1,7% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,6836% frem til år 2051, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Varmeregnskab	12		
Indbetalt a conto.....		94.280	154
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		97.092	93
		-2.812	61
Vandregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		27.960	48
Afholdte omkostninger til vand.....		20.985	43
		6.975	5
Øvrig gæld	14		
Advice advokatfirma, afsat.....		100.000	8
Elektricitet.....		1.352	1
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.000	15
Valuaren International ApS v/ Peter Ryaa.....		12.500	12
Boligadministratorerne A/S.....		10.000	0
Øvrige gældsposter.....		0	1
		139.852	36
Gældsforpligtelser	15		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 8.570.940 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Sikkerhedsstillelser:			
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 8.259.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 15.945.000.			
Hæftelsesforhold:			
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.			
Tilgodehavende boligafgift hos en andelshaver:			
En andelshaver, der er indflyttet i år 2016, er i restance med betaling af boligafgift mv på kr 176.939 pr 31/12/2021. Foreningen har i regnskabsårene 2020/21 afholdt udgifter til advokat og ingeniør med kr 158.212 i denne forbindelse, heraf er afsat kr 100.000 til advokat for året 2021. Sagen er stadig verserende og foreningen forventer ikke tab, hvorfor der ikke er foretaget reservationer i regnskabet. På den ekstraordinære generalforsamling den 8/3/2022 blev det besluttet at ekskludere andelshaveren.			
Der er ikke betalt boligafgift, vand/varme på kr 9.052 pr måned siden den 25/2/2020.			
Afgivne garantier:			
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne			
Ejendomsavancebeskatning:			
I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.			
Ejendommens areal ifølge egne registreringer:			
<u>Boligtype</u>	Antal	Areal m ²	
Andelsboliger.....	9	827,00	
Boliglejemål.....	1	55,00	
Erhvervslejemål.....	1	40,00	
Garager.....		45,00	
	11	967,00	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	9	827
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	2	95
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	2	100
B6	I alt	13	1.022

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?			X
C3	Boligafgiften er af historiske årsager ikke ens pr m ² og der er ingen aftale om ensretning			

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2005
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1924

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

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X

	Kr	Gns kr pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	15.313.000	14.983
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	756.334	740
	%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	5%	

	Ja	Nej
G1) Har foreningen modtaget offentlige 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

H	Opkrævet for december 2021	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	650
H2	Erhvervslejeindtægter.....	23
H3	Boliglejeindtægter.....	40

	Forrige år	Sidste år	1 år
I) Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	176	141	-3

	Gns. kr pr andels-m ²
K1) Andelsværdi.....	7.850
K2) Gæld + omsætningsaktiver.....	9.752
K3) Teknisk andelsværdi.....	17.602

	Forrige år	Sidste år	1 år
M1) Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	37	9	56
M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	0	31	0
M3) Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	37	40	56

	%
P) Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44%

	Forrige år	Sidste år	1 år
R) Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	56	59	45

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Beregning af andelsværdi	18		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.			
Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 22.1.2020 af Valuaren International ApS v/ Peter Ryaa. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 15.313.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,50 pct inkl inflation.			
Foreningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver		7.123.950	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-15.945.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering for 1. juli 2020	15.313.000		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.595.806		
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.595.806	-632.000	
		6.491.950	
		<u>6.491.950</u>	
Andelsværdi pr. m²	827	7.850,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6.9.2021)			
			7.850,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Bregnerødvej 156, st.	148	74.000	1.161.800
2	Bregnerødvej 156, 1.	137	68.500	1.075.450
3	Bregnerødvej 158	38	19.000	298.300
4	Bregnerødvej 160	93	46.500	730.050
6	Bregnerødvej 162 A	50	25.000	392.500
7	Bregnerødvej 162 B	76	38.000	596.600
8	Bregnerødvej 162 C	78	39.000	612.300
10	Bregnerødvej 164 A, 1.	101	50.500	792.850
12	Bregnerødvej 164 B	106	53.000	832.100
		827	413.500	6.491.950

Secured by  **signatur**