

BOLIGFORENINGEN KÆRVANG-HUS**ÅRSRAPPORT****1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 05.05.2022

Vedtaget andelskrone

13.636,68 kr. pr. m².

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Boligforeningen Kærvang-hus c/o Seimann A/S, Klokkestøbergade 17 9000 Aalborg Telefon: 96 16 18 80 Hjemmeside: www.seimann.dk E-mail: allan@seimann.dk CVR-nr.: 22 09 45 13 Stiftet: 31. marts 1970 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Jøns, formand Niels Aage Staun Nanna Søs Elsgaard-Jensen Kristian Schou-Pedersen Maria Gade Jensen Sarah Elise Steen Jeppe Møller Jacobi
Administrator	Seimann A/S Klokkestøbergade 17 9000 Aalborg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Boligforeningen Kærvang-hus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2022

Bestyrelse:

Søren Jøns
Formand

Niels Aage Staun

Nanna Søs Elsgaard-Jensen

Kristian Schou-Pedersen

Maria Gade Jensen

Sarah Elise Steen

Jeppe Møller Jacobi

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Boligforeningen Kærvang-hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligforeningen Kærvang-hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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 aflægges 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 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.

Aalborg, den 28. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8845

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligforeningen Kærvang-hus for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

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.

Indtægter fra handler mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). 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 egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Gældsforpligtelser

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 måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 5.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, 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 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....	1	1.611.383	1.686.896	1.479.728
Øvrige indtægter.....	2	299.623	203.924	151.924
INDTÆGTER.....		1.911.006	1.890.820	1.631.652
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-303.191	-303.922	-301.331
Forbrugsafgifter.....	4	-501.412	-477.600	-406.038
Renholdelse.....	5	-151.298	-137.000	-93.144
Fælles drift.....	6	-107.748	-102.200	-190.021
Vedligeholdelse løbende.....	7	-547.495	-519.041	-898.559
Administrationsomkostninger.....	8	-213.557	-187.161	-140.704
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	-26.899	-16.000	-160.198
OMKOSTNINGER.....		-1.851.600	-1.742.924	-2.189.995
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		59.406	147.896	-558.343
Andre finansielle omkostninger.....	10	-31.305	-24.257	-27.771
ÅRETS RESULTAT.....		28.101	123.639	-586.114
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt fra henlæggelse Fiber-net.....		0	0	-390.000
Overført restandel af årets resultat.....		28.101	123.639	-196.114
DISPONERET I ALT.....		28.101	123.639	-586.114
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		28.101	123.639	-586.114
Afdrag på prioritetsgæld.....		-208.660	-211.743	-207.983
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-180.559	-88.104	-794.097

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		82.700.000	79.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	11	82.700.000	79.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		82.700.000	79.600.000
Andre tilgodehavender.....	12	33.571	0
Tilgodehavender.....		33.571	0
Likvide beholdninger.....	13	717.894	1.468.402
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		751.465	1.468.402
AKTIVER.....		83.451.465	81.068.402
PASSIVER			
Andelsindskud.....		68.000	68.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		66.941.770	63.841.770
Overført resultat.....		11.182.976	11.154.876
EGENKAPITAL.....		78.192.746	75.064.646
Prioritetsgæld.....	14	4.704.820	4.914.160
Langfristede gældsforpligtelser.....		4.704.820	4.914.160
Prioritetsgæld.....	14	209.340	208.660
Køb og salg.....		0	714.543
Anden gæld.....	15	295.766	80.514
Forbrugsregnskaber.....		48.793	85.879
Kortfristede gældsforpligtelser.....		553.899	1.089.596
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.258.719	6.003.756
PASSIVER.....		83.451.465	81.068.402
Eventualposter mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	68.000	68.000
	68.000	68.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	63.841.770	55.291.770
Årets tilgang.....	3.100.000	8.550.000
	66.941.770	63.841.770
Overført resultat mv.		
Primo.....	11.154.875	11.740.990
Rest af årets resultat.....	28.101	-586.114
	11.182.976	11.154.876
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	78.192.746	75.064.646
Henlæggelse Fiber-net.....	0	390.000
Anvendt i året.....	0	-390.000
EGENKAPITAL.....	78.192.746	75.064.646

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift/fællesudgifter.....	1.507.711	1.582.616	1.444.968	
Indbetalt til internet.....	103.672	104.280	34.760	
	1.611.383	1.686.896	1.479.728	
Øvrige indtægter				2
Handelsgebyrer.....	80.000	65.000	53.800	
Gebyrer.....	1.500	2.500	0	
Trappevask.....	78.984	78.624	0	
Havedage.....	49.500	45.000	0	
Andre indtægter.....	89.639	12.800	98.124	
	299.623	203.924	151.924	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	233.260	234.000	233.705	
Forsikringer.....	69.931	69.922	67.626	
	303.191	303.922	301.331	
Forbrugsafgifter				4
Fællesbelysning.....	16.258	6.000	1.954	
Vand/kloak.....	195.753	192.000	191.280	
Renovation.....	186.813	174.000	174.169	
Internet.....	102.588	105.600	38.635	
	501.412	477.600	406.038	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	56.279	48.000	0	
Trappevask.....	80.669	79.000	93.144	
Vinduespolering.....	14.350	10.000	0	
	151.298	137.000	93.144	
Fælles drift				6
Løn, ejendomsfunktionær.....	226.657	101.000	189.121	
ATP/AM-bidrag.....	1.704	0	0	
Bluegarden løngebyr.....	611	600	900	
Aktivitetssløn.....	-121.224	0	0	
Personaleudgifter.....	0	600	0	
	107.748	102.200	190.021	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende				7
VVS.....	10.754	10.000	24.587	
Murer.....	294	16.000	0	
Tømrer og snedker.....	5.771	10.000	48.797	
Elektriker.....	16.010	7.000	6.001	
Maler.....	0	20.000	21.875	
Kloak.....	0	3.000	125	
Døre og låse.....	22.048	12.000	10.542	
Fællesarealer.....	15.407	10.000	54.662	
Snerydning og saltning.....	14.051	10.123	4.703	
Andre renoveringsprojekter.....	0	0	495.439	
Havedage.....	6.072	8.000	0	
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale.....	3.685	3.700	3.744	
Småanskaffelser.....	5.670	18.000	24.007	
Vedligehold i øvrigt.....	14.362	0	0	
Regnvandsafledning og flisebelægning.....	218.788	209.000	194.491	
Vandinstallationer.....	150.857	109.843	0	
Ny administration.....	31.346	29.000	0	
Energimærke.....	32.380	33.375	0	
Selvrisiko, forsikringskade.....	0	10.000	9.586	
	547.495	519.041	898.559	
Administrationsomkostninger				8
Fordelingsregnskaber.....	24.920	30.996	26.005	
EDB-udgifter / software.....	3.748	0	0	
Handelsværdiurdering.....	14.375	14.375	14.375	
Administration.....	100.196	99.540	71.937	
Revision.....	15.200	13.750	13.750	
Regnskabsassistance.....	40.000	0	0	
Kontingenter/Abonnementer.....	15.144	15.000	14.637	
Porto/gebyrer/stempel.....	0	13.500	0	
Telefonudgifter.....	-26	0	0	
	213.557	187.161	140.704	
Øvrige foreningsomkostninger				9
Bestyrelsesgodtgørelse.....	7.160	6.000	99.195	
Rådgivende ingeniør.....	0	0	23.800	
Kontorhold, gebyrer.....	1.880	3.000	15.861	
Generalforsamling, møder og arrangementer....	302	3.000	12.447	
Gaver og blomster.....	3.119	4.000	2.310	
Nets-gebyr.....	14.438	0	6.585	
	26.899	16.000	160.198	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				10
Kassekredit.....	15.396	12.000	11.753	
Kreditorer.....	102	0	0	
Prioritetsrenter.....	15.340	12.257	16.018	
Diverse renteomkostninger.....	467	0	0	
	31.305	24.257	27.771	
 Materielle anlægsaktiver				11
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....			15.758.230	
Kostpris 31. december 2021.....			15.758.230	
Opskrivninger 1. januar 2021.....			63.841.770	
Årets opskrivninger.....			3.100.000	
Opskrivninger 31. december 2021.....			66.941.770	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....			82.700.000	
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 38.500.000 kr.				
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 15.758.230 kr.				
		2021 kr.	2020 kr.	
Andre tilgodehavender				12
Tilgodehavende Bolignet.....		26.400	0	
Mellemregning Seimann A/S.....		1.358	0	
Tilgode, gebyr ved salg af boliger.....		4.500	0	
Øvrige tilgodehavender.....		1.313	0	
		33.571	0	
 Likvide beholdninger				13
Handelsbanken Drift 0896 0001 0395 42.....		537.986	512.679	
Handelsbanken Salg 0896 0001 0395 34.....		179.908	833.194	
Spar Nord Drift 9280 4565 3269 91.....		0	122.529	
		717.894	1.468.402	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							14
	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Prioritetsgæld.....	5.122.820	208.660	0	15.340	4.914.160	4.914.160	
	5.122.820	208.660	0	15.340	4.914.160	4.914.160	
					2021 kr.	2020 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					209.340	208.660	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					4.704.820	4.914.160	
					4.914.160	5.122.820	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					3.857.200	4.070.700	
Anden gæld							15
Diverse omkostningskreditorer.....					184.090	14.176	
A-skat og AM-bidrag.....					54.915	66.338	
ATP og sociale udgifter.....					1.704	0	
Skattekonto.....					57	0	
Skyldig revision.....					55.000	0	
					295.766	80.514	
Eventualposter mv.							16
Eventualforpligtelser							
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.							
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst pantebrev på 6 mio kr.							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	84	5.734	5.734	5.734
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	84	5.734	5.734	5.734

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1927
D2	Ejendommens opførelsesår	1927/1997/2006

	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		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	82.700.000	14.423	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	280
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	62	-102	5

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.637
K2 Gæld - omsætningsaktiver	786
K3 Teknisk andelsværdi	14.423

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	34	157	95
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	34	157	95

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	35	36	36

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør 78.192.746 kr.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	15.758.230
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	82.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	38.500.000

Ejendommen blev den 8. februar 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg til en kontant handelspris på 82.700.000 kr. pr. 31. december 2021.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2021.....		78.192.746
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	82.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>82.700.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	4.914.160	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>4.914.160</u>	0
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		78.192.746

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge BBR i følgende brøk:

$$\frac{78.192.746}{5.734} \times \text{areal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 13.636,6840, svarende til 13.636,68 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 11,86 kr. pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 13.636,6840, svarende til 13.636,68 pr. m².

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."

Niels Aage Staun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-998832157968

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-28 07:36:48 UTC

NEM ID 

Maria Gade Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-071361936798

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-28 07:38:34 UTC

NEM ID 

Jeppe Jacobi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-765639277993

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-28 07:48:22 UTC

NEM ID 

Sarah Elise Steen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-545609941903

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-28 08:14:09 UTC

NEM ID 

Nanna Søs Elsgaard-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-522071897619

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-28 08:14:46 UTC

NEM ID 

Kristian Ole Schou-Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-555494187540

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-28 08:22:41 UTC

NEM ID 

Søren Jøns

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-768984360799

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-28 08:40:02 UTC

NEM ID 

Torben Aunbøl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:32328683

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-04-28 08:50:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KGO5Z-8YBT5-CMQ4O-OUEFV-UJ234-2Y0DB

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>

Lejemål	Bolig nr.	Areal i m2	Andelsværdi
Sønderbro 16, st. th	1	87	1.186.392
Sønderbro 16, 1. th	2	87	1.186.392
Sønderbro 16, 2. th	3	87	1.186.392
Sønderbro 16, st. tv	4	67	913.658
Sønderbro 16, 1. tv	5	67	913.658
Sønderbro 16, 2. tv	6	67	913.658
Sønderbro 18, st. th	7	69	940.931
Sønderbro 18, 1. th	8	69	940.931
Sønderbro 18, 2. th	9	69	940.931
Sønderbro 18, st. tv	10	50	681.834
Sønderbro 18, 1. tv	11	69	940.931
Sønderbro 18, 2. tv	12	69	940.931
Sønderbro 20, st. th	13	50	681.834
Sønderbro 20, 1. th	14	69	940.931
Sønderbro 20, 2. th	15	69	940.931
Sønderbro 20, st. tv	16	58	790.928
Sønderbro 20, 1. tv	17	58	790.928
Sønderbro 20, 2. tv	18	58	790.928
Sønderbro 22, st. th	19	72	981.841
Sønderbro 22, 1. th	20	72	981.841
Sønderbro 22, 2. th	21	72	981.841
Sønderbro 22, st. tv	22	101	1.377.305
Sønderbro 22, 1. tv	23	83	1.131.845
Sønderbro 22, 2. tv	24	83	1.131.845
Hjulmagervej 2, st. th	25	50	681.834
Hjulmagervej 2, 1. th	26	68	927.295
Hjulmagervej 2, 2. th	27	68	927.295
Hjulmagervej 2, st. tv	28	67	913.658
Hjulmagervej 2, 1. tv	29	67	913.658
Hjulmagervej 2, 2. tv	30	67	913.658
Hjulmagervej 4, st. th	31	58	790.928
Hjulmagervej 4, 1. th	32	58	790.928
Hjulmagervej 4, 2. th	33	58	790.928
Hjulmagervej 4, st. tv	34	53	722.744
Hjulmagervej 4, 1. tv	35	53	722.744
Hjulmagervej 4, 2. tv	36	53	722.744
Hjulmagervej 6, st. th	37	54	736.381
Hjulmagervej 6, 1. th	38	54	736.381
Hjulmagervej 6, 2. th	39	54	736.381
Hjulmagervej 6, st. tv	40	67	913.658
Hjulmagervej 6, 1. tv	41	67	913.658
Hjulmagervej 6, 2. tv	42	67	913.658
Hjulmagervej 8, st. th	43	58	790.928
Hjulmagervej 8, 1. th	44	58	790.928
Hjulmagervej 8, 2. th	45	58	790.928
Hjulmagervej 8, st. tv	46	69	940.931
Hjulmagervej 8, 1. tv	47	69	940.931
Hjulmagervej 8, 2. tv	48	69	940.931
Kærvang 11, st. th	49	91	1.240.938
Kærvang 11, 1. th	50	91	1.240.938

Kærvang 11, 2. th	51	91	1.240.938
Kærvang 11, st. tv	52	73	995.478
Kærvang 11, 1. tv	53	73	995.478
Kærvang 11, 2. tv	54	73	995.478
Kærvang 9, st. th	55	73	995.478
Kærvang 9, 1. th	56	73	995.478
Kærvang 9, 2. th	57	73	995.478
Kærvang 9, st. tv	58	73	995.478
Kærvang 9, 1. tv	59	73	995.478
Kærvang 9, 2. tv	60	73	995.478
Kærvang 7, st. th	61	71	968.205
Kærvang 7, 1. th	62	71	968.205
Kærvang 7, 2. th	63	71	968.205
Kærvang 7, st. tv	64	104	1.418.215
Kærvang 7, 1. tv	65	104	1.418.215
Kærvang 7, 2. tv	66	104	1.418.215
Kærvang 5, st. th	67	64	872.748
Kærvang 5, 1. th	68	64	872.748
Kærvang 5, 2. th	69	64	872.748
Kærvang 5, st. tv	70	61	831.838
Kærvang 5, 1. tv	71	61	831.838
Kærvang 5, 2. tv	72	61	831.838
Kærvang 3, st. th	73	60	818.201
Kærvang 3, 1. th	74	60	818.201
Kærvang 3, 2. th	75	60	818.201
Kærvang 3, st. tv	76	60	818.201
Kærvang 3, 1. tv	77	60	818.201
Kærvang 3, 2. tv	78	60	818.201
Kærvang 1, st. th	79	62	845.474
Kærvang 1, 1. th	80	62	845.474
Kærvang 1, 2. th	81	62	845.474
Kærvang 1, st. tv	82	64	872.748
Kærvang 1, 1. tv	83	64	872.748
Kærvang 1, 2. tv	84	64	872.748
		5.734	78.192.746