spar Nord
Ejendomsadministration

A/B Bøgeknasten
Knasten 84-126
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 43 37 77

Årsrapport 2020

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 21

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Bøgeknasten
Beliggende	Knasten 84-126 9260 Gistrup
CVR-nummer	30 43 37 77
Bestyrelse	Martin Lykkegaard, formand Anne Birgitte Larsen Siw Frederiksen Kathrine Elstrøm Mogens Karlsen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Daniel Hjorth Ranum
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Købstædernes Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Aalborg Syd Afdeling

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

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

Aalborg, den 11. februar 2020

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration

_____
Daniel Hjorth Ranum

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for A/B Bøgeknasten.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

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

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 11. februar 2020

Bestyrelsen:

_____	_____
Martin Lykkegaard, formand	Anne Birgitte Larsen
_____	_____
Siw Frederiksen	Kathrine Elstrøm
_____	
Mogens Karlsen	

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Bøgeknasten.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bøgeknasten for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlings-godkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsbo-liglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Aalborg, den 11. februar 2020

Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen Statsautoriseret revisor MNE-nr. 14950	Sten V. Kristensen Registreret revisor MNE-nr. 16226

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Bøgeknasten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. 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 i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter
Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger
De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20,1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 21A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.239.996	1.240.000	1.239.924
Øvrige indtægter	2	0	0	3.600
Indtægter i alt		1.239.996	1.240.000	1.243.524
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	97.281	97.500	90.925
Forbrugsafgifter	4	45.004	48.500	45.423
Vedligeholdelse, løbende	5	335.812	148.000	35.091
Administrationsomkostninger	6	47.345	45.750	44.291
Øvrige foreningsomkostninger	7	57.030	24.750	25.144
Omkostninger i alt		582.472	364.500	240.874
Resultat før finansielle poster		657.524	875.500	1.002.650
Finansielle omkostninger	8	383.904	384.000	385.744
Årets resultat		**273.620**	**491.500**	**616.906**
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		-309.125	0	0
Prioritetsafdrag		440.408	441.500	437.691
Overført restandel af årets resultat		142.337	50.000	179.215
Disponeret i alt		**273.620**	**491.500**	**616.906**

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 8Z Gistrup By, Nøvling Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 31. december 2020	9	27.150.000	26.700.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 24.800.000			
Materielle anlægsaktiver		27.150.000	26.700.000
Anlægsaktiver		**27.150.000**	**26.700.000**
Likvide beholdninger	10	73.805	248.093
Omsætningsaktiver		**73.805**	**248.093**
Aktiver		**27.223.805**	**26.948.093**

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.086.512	3.086.512
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		11.646.316	11.196.316
Overført resultat m.v.		5.569.930	5.043.146
Egenkapital		20.302.758	19.325.975
Andre reserver		31.875	341.000
Egenkapital og reserver	11	**20.334.633**	**19.666.975**
Prioritetsgæld	12	6.805.847	7.190.293
Køb & salg		45.281	63.125
Øvrig gæld	13	38.044	27.700
Gældsforpligtelser		**6.889.171**	**7.281.119**
Passiver		**27.223.805**	**26.948.093**
Eventualforpligtelser	14		
Nøgletal	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	825.468	825.500	823.440
Fællesudgifter	414.528	414.500	416.484
	1.239.996	1.240.000	1.239.924
Note 2. Øvrige indtægter			
Mgl. deltagelse på arbejdsdag	0	0	1.500
Øvrige indtægter	0	0	2.100
	0	0	3.600
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	70.672	70.500	66.074
Forsikringer	26.609	27.000	24.852
	97.281	97.500	90.925
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	41.409	42.500	41.811
Fællesbelysning	3.595	6.000	3.611
	45.004	48.500	45.423
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	148.000	0
Vvs	2.014	0	2.047
Elektriker	10.973	0	0
Tømrer	318.411	0	20.093
Maler	1.320	0	3.172
Fællesarealer	2.170	0	2.457
Låse og nøgler	0	0	800
Maskiner m.v.	704	0	5.525
Benzin	220	0	999
	335.812	148.000	35.091
Note 6. Administrationsomkostninger			
Revision	5.250	5.250	5.000
Fordelingsregnskaber	5.200	3.500	3.100
Administrationshonorar	27.995	28.000	27.441
Kontingenter	150	0	0
Vurderingshonorar	8.750	9.000	8.750
	47.345	45.750	44.291

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Energimærkning	35.200	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	8.000	8.000
Kontorhold, gebyrer	5.224	5.250	4.479
Generalforsamling, møder, arrangementer	6.770	9.000	10.909
Blomster, gaver	398	1.000	300
Nets-gebyr	1.437	1.500	1.457
	57.030	24.750	25.144

Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	363.111	363.500	374.598
Ydelsesstøtte	-122	0	-9.159
Prioritetsbidrag	15.267	15.500	15.434
Øvrige renteudgifter	5.648	5.000	4.872
	383.904	384.000	385.744

Noter til balance pr. 31. december 2020

	2020 kr.	2019 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr.nr. 8Z Gistrup By, Nøvling		
Kostpris pr. 31. december	15.503.684	15.503.684
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	11.196.316	10.646.316
Årets regulering	450.000	550.000
Opskrivninger pr. 31. december	11.646.316	11.196.316
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	27.150.000	26.700.000

Note 10. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9226-2265783387	72.874	246.955
Kassererkonto 9226-2265734580	621	828
Kassebeholdning	310	310
	73.805	248.093

Noter til balance pr. 31. december 2020

	2020 kr.	2019 kr.
Note 11. Egenkapital og reserver		
Andelsindskud pr. 31. december	3.086.512	3.086.512
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	11.196.316	10.646.316
Årets regulering	450.000	550.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	11.646.316	11.196.316
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	5.043.146	4.617.814
Afdrag lån	440.408	437.691
Indeksering	-55.961	-66.574
Rest af årets resultat	142.337	54.215
Overført resultat m.v. pr. 31. december	5.569.930	5.043.146
Egenkapital pr. 31. december	20.302.758	19.325.975
Henlæggelse	341.000	216.000
Årets bevægelse	-309.125	125.000
Henlæggelse	31.875	341.000
Reserver pr. 31. december	31.875	341.000
Egenkapital inkl. reserver pr. 31. december	20.334.633	19.666.975

Note 12. Prioritetsgæld

	Nominel	Kursværdi
BRF opr. 9.433.600	5.196.702	9.537.748
BRF opr. 1.265.000	686.628	1.050.396
BRF opr. 1.154.600	635.537	1.171.032
BRF opr. 522.200	286.980	525.674
Prioritetsgæld i alt	6.805.847	12.284.849

BRF opr. 9.433.600
Indekslån, rente 2,5 %, restløbetid 16,5 år
BRF opr. 1.265.000
Indekslån, rente 2,5 %, restløbetid 16,5 år
BRF opr. 1.154.600
Indekslån, rente 2,5 %, restløbetid 16,5 år
BRF opr. 522.200
Indekslån, rente 2,5 %, restløbetid 16,5 år

Noter til balance pr. 31. december 2020

	2020 kr.	2019 kr.
Note 13. Øvrig gæld		
Uafsluttet vandregnskab	16.581	11.638
Afsluttet varmeregnskab	329	329
Uafsluttet varmeregnskab	21.133	15.733
	38.044	27.700

Note 14. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 800.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 12.375.400 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ydelsesstøtte
Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.495.956, jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

Noter til balance pr. 31. december 2020

Note 15. Nøgletal
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Bøgeknasten anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger
I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	22	1.801
B6	I alt	22	1.801

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprinde-ligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaf-felses prisen	Valuar-vurdering	Offentlig ejendoms-Vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	27.150.000	15.075

Noter til balance pr. 31. december 2020

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	31.875	18

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	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. kvm.
H1	Boligafgift	103.333	x 12 /	1.801	689
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.801	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	1.801	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	314	343	152

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.231	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.784	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.015	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2020

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	19	186
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	19	186

	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	Frivværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. kvm.	2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.
R	Arets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	241	243	245

Supplerende nøgletal i øvrigt
Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	13.770	13.770
Valuarvurdering	15.075	15.075
Anskaffelsessum (kostpris)	8.608	8.608
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.784	3.784
Foreslået andelsværdi	8.231	8.231
Reserver udenfor andelsværdi	18	18

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	24
Øvrige omkostninger	18
Finansielle poster, netto	27
Afdrag	31
	100

Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter	100

Noter til balancen for 2020

Note 16. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf.andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		20.302.758
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.805.847	
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.284.849	-5.479.002
		14.823.756
	14.823.756	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.086.512	**4,803**

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		20.302.758
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendomsværdi pr. 01-10-2019	24.800.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	27.150.000	-2.350.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.805.847	
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.284.849	-5.479.002
		12.473.756
	12.473.756	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.086.512	**4,041**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handels-værdi	Ejendoms-værdi
5	120.400	578.251	486.582
10	154.780	743.370	625.524
7	133.816	642.685	540.801
22	3.086.512	14.823.756	12.473.756

Bilag til note 16

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Knasten, 84	70 m^2	120.400	578.251
Knasten, 86	70 m^2	120.400	578.251
Knasten, 88	70 m^2	120.400	578.251
Knasten, 90	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 92	88 m^2	154.780	743.370
Knasten, 94	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 96	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 98	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 100	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 102	88 m^2	154.780	743.370
Knasten, 104	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 106	79 m^2	133.816	642.685
Knasten, 108	77 m^2	133.816	642.685
Knasten, 110	77 m^2	133.816	642.685
Knasten, 112	79 m^2	133.816	642.685
Knasten, 114	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 116	91 m^2	154.780	743.370
Knasten, 118	79 m^2	133.816	642.685
Knasten, 120	77 m^2	133.816	642.685
Knasten, 122	79 m^2	133.816	642.685
Knasten, 124	70 m^2	120.400	578.251
Knasten 126	70 m^2	120.400	578.251
	1.801 m^2	**3.086.512**	**14.823.756**