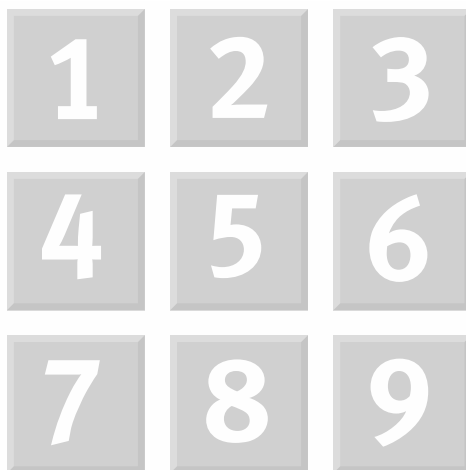


**Andelsboligforeningen  
Platanhaven  
CVR. NR. 19 10 99 84**



**Årsrapport  
1. januar 2021 – 31. december 2021**



**DØSSING & PARTNERE P/S**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Foreningsoplysninger                       | 1     |
| Bestyrelsens påtegning                     | 2     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3-4   |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 5-6   |
| Resultatopgørelse for 2021                 | 7     |
| Balance pr. 31. december 2021              | 8-9   |
| Noter                                      | 10-15 |
| Opgørelse af andelskronens værdi           | 16-17 |

## Foreningsoplysninger

**Beliggende:**

Platanhaven 14  
3400 Hillerød  
Cvr.nr. 19 10 99 84

**Bestyrelse:**

Tom Eriksen, formand  
Christina Nielsen  
Henrik Berlin Jensen  
Marianne Eskildsen  
Søren Larsen

**Administrator:**

Selvadministrerende

**Revision:**

Døssing & Partnere  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2022

---

Dirigent

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Platanhaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2021, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød d. 11. april 2022

### I bestyrelsen:

---

Tom Eriksen, formand

---

Christina Nielsen

---

Henrik Berlin Jensen

---

Marianne Eskildsen

---

Søren Larsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Platanhaven.

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Platanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Hillerød d. 11. april 2022

**Døssing & Partnere**  
*Godkendte revisorer*  
**CVR-nr. 42 4917 48**

Jeanette Vetlov  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne17153**

## Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

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

### INDTÆGTER

Boligafgift 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 indtægter består af renteindtægter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, samt renter af eventuel bankgæld.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabs periodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### Balancen

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af eventuelle forbedringer. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabs note 7.

## Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

### EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultater fra tidligere år "Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Eventuelt kurstab/gevinst og låneomkostninger fra optagelse af realkreditlån.

### PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Kursværdi er oplyst i note 11 i regnskabet.

### ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabets note 14. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, samt foreningens vedtægter § 14.



## Resultatopgørelse for 2021

**Note**

|                                        | <b>Budget</b>       |                   |                   |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|                                        | <b>ej revideret</b> | <b>Realiseret</b> | <b>Realiseret</b> |
|                                        | <b>2021</b>         | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
| <b>Indtægter</b>                       |                     |                   |                   |
| Boligafgift                            | 1.334.520           | 1.334.544         | 1.334.544         |
| Lejeindtægter                          | 4.500               | 5.650             | 3.525             |
| Diverse indtægter, kreditrente         | 0                   | 4.017             | 0                 |
| Administrationsgebyr                   | 0                   | 15.000            | 600               |
| <b>Indtægter</b>                       | <b>1.339.020</b>    | <b>1.359.211</b>  | <b>1.338.669</b>  |
| <b>Omkostninger</b>                    |                     |                   |                   |
| <b>1</b> Ejendomsskat og forsikringer  | 226.000             | 222.828           | 222.625           |
| <b>2</b> Drift fællesarealer           | 155.000             | 171.146           | 206.866           |
| <b>3</b> Drift fælleshus               | 70.000              | 112.898           | 97.326            |
| <b>4</b> Vedligeholdelse               | 100.000             | 229.197           | 47.644            |
| <b>5</b> Administration                | 82.250              | 62.462            | 93.766            |
| <b>Omkostninger i alt</b>              | <b>-633.250</b>     | <b>-798.531</b>   | <b>-668.227</b>   |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>705.770</b>      | <b>560.680</b>    | <b>670.442</b>    |
| <b>6</b> Finansielle omkostninger      | -190.281            | -192.284          | -155.767          |
| <b>Finansielle poster, netto</b>       | <b>-190.281</b>     | <b>-192.284</b>   | <b>-155.767</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>515.489</b>      | <b>368.396</b>    | <b>514.675</b>    |
| Afdrag, prioritetsgæld                 | -325.329            | -585.889          | -428.451          |
| <b>Likviditetsmæssigt resultat</b>     | <b>190.160</b>      | <b>-217.493</b>   | <b>86.224</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                     |                   |                   |
| Hensat til vedligeholdelse             | 190.000             | 190.000           | 230.000           |
| Overført af årets resultat             | 325.489             | 178.396           | 284.675           |
|                                        | <b>515.489</b>      | <b>368.396</b>    | <b>514.675</b>    |

## Balance pr 31. december 2021

| Note                                  | AKTIVER                     |  | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                  |                             |  |                   |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |                             |  |                   |                   |
| 7                                     | Ejendommen                  |  | 13.946.300        | 13.946.300        |
| 8                                     | Forbedringer/anskaffelser   |  | 9.594.046         | 9.594.046         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |                             |  | <b>23.540.346</b> | <b>23.540.346</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |                             |  | <b>23.540.346</b> | <b>23.540.346</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>              |                             |  |                   |                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                |                             |  |                   |                   |
|                                       | Boligafgifter               |  | 0                 | 4.813             |
|                                       | Øvrige tilgodehavender      |  | 769               | 769               |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |                             |  | <b>769</b>        | <b>5.582</b>      |
| 9                                     | <b>Likvide beholdninger</b> |  | <b>1.963.302</b>  | <b>2.173.983</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |                             |  | <b>1.964.071</b>  | <b>2.179.565</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |                             |  | <b>25.504.417</b> | <b>25.719.911</b> |

## Balance pr 31. december 2021

|             |                                                      | <b>PASSIVER</b>   |                   |
|-------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Note</i> |                                                      | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|             | <b>EGENKAPITAL</b>                                   |                   |                   |
| <b>10</b>   | Andelskapital                                        | 2.755.330         | 2.755.330         |
|             | <b>Overført resultat m.v.</b>                        |                   |                   |
|             | Overført tidligere år                                | 7.680.169         | 8.211.128         |
|             | Kurstab låneomlægning                                | 0                 | -753.017          |
|             | Omkostninger låneomlægning                           | 0                 | -62.617           |
|             | Årets resultat                                       | 178.396           | 284.675           |
|             | <b>Overført resultat m.v. i alt</b>                  | <b>7.858.565</b>  | <b>7.680.169</b>  |
|             |                                                      | <b>10.613.895</b> | <b>10.435.499</b> |
|             | <b>Andre reserver</b>                                |                   |                   |
|             | <b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen:</b> |                   |                   |
|             | Reserveret primo                                     | 1.248.200         | 1.018.200         |
|             | Årets reserver                                       | 190.000           | 230.000           |
|             | Anvendte reserver                                    | 0                 | 0                 |
|             | <b>Andre reserver i alt</b>                          | <b>1.438.200</b>  | <b>1.248.200</b>  |
|             | <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>12.052.095</b> | <b>11.683.699</b> |
|             | <b>GÆLD</b>                                          |                   |                   |
|             | <b>Langfristet gæld</b>                              |                   |                   |
| <b>11</b>   | Prioritetsgæld                                       | 13.097.652        | 13.427.323        |
|             | <b>Langfristet gæld i alt</b>                        | <b>13.097.652</b> | <b>13.427.323</b> |
|             | <b>Kortfristet gæld</b>                              |                   |                   |
|             | Gæld til realkreditinstitut                          | 329.670           | 585.889           |
| <b>12</b>   | Øvrig gæld                                           | 25.000            | 23.000            |
|             | <b>Kortfristet gæld i alt</b>                        | <b>354.670</b>    | <b>608.889</b>    |
|             | <b>Gældsforpligtigelser i alt</b>                    | <b>13.452.322</b> | <b>14.036.212</b> |
|             | <b>PASSIVER I ALT</b>                                | <b>25.504.417</b> | <b>25.719.911</b> |
| <b>13</b>   | <b>Hæftelser</b>                                     |                   |                   |
| <b>14</b>   | <b>Andelsværdier</b>                                 |                   |                   |
| <b>15</b>   | <b>Forsikringsforhold</b>                            |                   |                   |
| <b>16</b>   | <b>Sikkerhedsstillelse</b>                           |                   |                   |
| <b>17</b>   | <b>Energimærkning</b>                                |                   |                   |
| <b>18</b>   | <b>Eventualforpligtigelser</b>                       |                   |                   |
| <b>19</b>   | <b>Nøgletal</b>                                      |                   |                   |

## Noter

|                                           | Budget<br>ej revideret<br>2021 | Realiseret<br>2021 | Realiseret<br>2020 |
|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>     |                                |                    |                    |
| Ejendomsskat                              | 198.000                        | 194.614            | 194.649            |
| Forsikringer                              | 28.000                         | 28.214             | 27.976             |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b> | <b>226.000</b>                 | <b>222.828</b>     | <b>222.625</b>     |
| <b>2 Drift fællesarealer</b>              |                                |                    |                    |
| Snerydning                                | 10.000                         | 330                | 0                  |
| Renovation                                | 65.000                         | 61.335             | 56.076             |
| Vedligeholdelse                           | 50.000                         | 37.050             | 6.621              |
| Legeplads                                 | 0                              | 995                | 15.522             |
| Småanskaffelser/Diverse                   | 10.000                         | 42.617             | 108.530            |
| Haveudvalg                                | 20.000                         | 28.819             | 20.117             |
| <b>Drift fællesarealer alt</b>            | <b>155.000</b>                 | <b>171.146</b>     | <b>206.866</b>     |
| <b>3 Drift fælleshus</b>                  |                                |                    |                    |
| Rengøring                                 | 0                              | 1.554              | 361                |
| Varme                                     | 12.500                         | 10.580             | 14.827             |
| El og vand                                | 12.500                         | 12.818             | 13.851             |
| Vedligeholdelse                           | 25.000                         | 30.193             | 8.652              |
| Småanskaffelser                           | 10.000                         | 57.753             | 59.635             |
| Arrangementer                             | 10.000                         | 0                  | 0                  |
| <b>Drift fælleshus alt</b>                | <b>70.000</b>                  | <b>112.898</b>     | <b>97.326</b>      |
| <b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>         |                                |                    |                    |
| Reparation og vedligeholdelse             | 100.000                        | 229.197            | 47.644             |
| <b>Vedligeholdelse i alt</b>              | <b>100.000</b>                 | <b>229.197</b>     | <b>47.644</b>      |
| <b>5 Administration</b>                   |                                |                    |                    |
| Afsat revisor                             | 25.000                         | 25.000             | 23.000             |
| Revisor vedr. sidste år                   | 0                              | 3.125              | 8.125              |
| Møder og arrangementer                    | 8.000                          | 658                | 0                  |
| Gaver og blomster                         | 0                              | 3.379              | 1.170              |
| Bestyrelses honorar                       | 19.250                         | 19.250             | 19.250             |
| ABF kontingent                            | 4.000                          | 4.320              | 4.200              |
| Porto og gebyrer                          | 15.000                         | 5.524              | 5.672              |
| Kontorhold                                | 6.000                          | 891                | 499                |
| Valuar                                    | 0                              | 0                  | 20.600             |
| Diverse                                   | 5.000                          | 315                | 11.250             |
| <b>Administration i alt</b>               | <b>82.250</b>                  | <b>62.462</b>      | <b>93.766</b>      |

## Noter

|                                                                                                                                                          | Budget<br>ej revideret<br>2021 | Realiseret<br>2021 | Realiseret<br>2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>                                                                                                                        |                                |                    |                    |
| Pengeinstitut m.v.                                                                                                                                       | 0                              | 2.003              | 13.679             |
| Prioritetsrenter                                                                                                                                         | 126.056                        | 190.281            | 142.088            |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>                                                                                                                    | <b>126.056</b>                 | <b>192.284</b>     | <b>155.767</b>     |
|                                                                                                                                                          |                                | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
| <b>7 Ejendommen</b>                                                                                                                                      |                                |                    |                    |
| Anskaffelsesværdi primo                                                                                                                                  |                                | 13.946.300         | 13.946.300         |
| <b>Ejendommen i alt</b>                                                                                                                                  |                                | <b>13.946.300</b>  | <b>13.946.300</b>  |
| Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 26.500.000, heraf grundværdi kr. 9.374.600. |                                |                    |                    |
| <b>8 Forbedringer/anskaffelser</b>                                                                                                                       |                                |                    |                    |
| <b>Anskaffelssum</b>                                                                                                                                     |                                |                    |                    |
| Forbedringer ejendom                                                                                                                                     |                                | 9.594.046          | 9.594.046          |
|                                                                                                                                                          |                                | <b>9.594.046</b>   | <b>9.594.046</b>   |
| <b>9 Likvide beholdninger</b>                                                                                                                            |                                |                    |                    |
| Nordea 153281                                                                                                                                            |                                | 1.789.310          | 1.931.305          |
| Nordea 858674                                                                                                                                            |                                | 347                | 1.119              |
| Nordea 311634                                                                                                                                            |                                | 148.597            | 154.398            |
| Nordea 311529                                                                                                                                            |                                | 7.337              | 87.161             |
| Nordea 204772                                                                                                                                            |                                | 17.711             | 0                  |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>                                                                                                                        |                                | <b>1.963.302</b>   | <b>2.173.983</b>   |
| <b>10 Andelskapital</b>                                                                                                                                  |                                |                    |                    |
| Andelshavernes indskud                                                                                                                                   |                                | 2.755.330          | 2.755.330          |
| <b>Andelskapital i alt</b>                                                                                                                               |                                | <b>2.755.330</b>   | <b>2.755.330</b>   |
| <b>11 Prioritetsgæld</b>                                                                                                                                 |                                |                    |                    |
| <b>BRFkredit</b>                                                                                                                                         |                                |                    |                    |
|                                                                                                                                                          | <b>Rentetilpas.</b>            | <b>Kontant lån</b> | <b>Obl. Lån</b>    |
| Hovestol                                                                                                                                                 | 3.300.000                      | 7.000.000          | 6.837.000          |
| Pantebrevsrestgæld                                                                                                                                       | 0                              | 6.590.322          | 6.837.000          |
| Kursværdi                                                                                                                                                | 0                              | 6.403.685          | 6.469.990          |
| Årets afdrag                                                                                                                                             | 258.563                        | 327.326            | 0                  |
| Rentetilpasning                                                                                                                                          | Variabel                       | Fast               | Fast               |
| Afdragsfrihed                                                                                                                                            | Nej                            | Nej                | Ja/okt. 30         |
| Restløbetid                                                                                                                                              | 0,00                           | 18 år 9mdr.        | 28 år 9mdr.        |
| Rente p.a.                                                                                                                                               | 1,00%                          | 0,50%              | 1,00%              |
| Kortfristet del af gæld                                                                                                                                  | 0                              | 329.670            | 0                  |

## Noter

|                                              | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>12 Øvrig gæld</b>                         |               |               |
| Afsat revision og regnskabsmæssig assistance | 25.000        | 23.000        |
| Diverse kreditorer                           | 0             | 0             |
| <b>Øvrig gæld i alt</b>                      | <b>25.000</b> | <b>23.000</b> |

### 13 Hæftelser

Der er tinglyst afgiftspantebrev i ejendommen på tkr. 3.300, og tkr. 13.837 overfor Nordea Kredit. Lånerestgæld udgør pr. 31/12 2020 tkr. 14.013.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue. Andelshaverne hæfter for foreningens eventuelle træk på driftskontoen.

### 14 Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b, Kontant handelsværdi, samt vedtægternes § 14.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. forud for 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020 og fremadrettet.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes forholds-mæssigt ud fra andelsindskud.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 16/6-21 | 9,38 |
|---------------------------------------------------------------|------|

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2021 | 9,70 |
|---------------------------------------------------------|------|

### 15 Forsikringsforhold

Andelsforeningen har tegnet Bestyrelsesansvars- og underslæbsforsikring

### 16 Sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har ikke afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på tkr. 12.470 overfor Nordea Bank.

Restgælden pr. 31/12 2021 udgør kr. 0.

### 17 Energimærkning

Ejendommen er energimærket i 2011.

### 18 Eventualforpligtigelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.045.563 jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## Noter

### 19 Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Indenrigs og Boligministeriet er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

#### 1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

|    |                                      | Antal | BBR Areal<br>m2 |
|----|--------------------------------------|-------|-----------------|
| B1 | Andelsboliger                        | 20    | 1.906           |
| B2 | Erhvervsandele                       | 0     | 0               |
| B3 | Boliglejemål                         | 0     | 0               |
| B4 | Erhvervslejemål                      | 0     | 0               |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 23    | 219             |
| B6 | I alt                                | 43    | 2.125           |

|    |                                                               | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal<br>anden<br>kilde | Det oprinde-<br>lige 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:                   |                           |                                       |                              |       |

|    |                           |      |
|----|---------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelses år | 1984 |
| D2 | Ejendommens opførelses år | 1984 |

|    | Ja                                                                                              | Nej |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| E1 | Hæfter andelshaver for mere, end deres indskud?                                                 | X   |
| E2 | Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens eventuelle træk på driftskontoen. |     |

## Noter

|     |                                                          | Anskaffelses-<br>prisen | Valuarvurde-<br>ring | Offentlig<br>vurdering |
|-----|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1  | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien |                         | X                    |                        |
|     |                                                          |                         | Ja                   | Nej                    |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?           |                         | X                    |                        |
|     |                                                          | Kr.                     | Gns.kr.pr. m2        |                        |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 39.100.000              |                      | 18.400                 |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 1.438.200               |                      | 677                    |
|     |                                                          |                         |                      | %                      |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi                      |                         |                      | 4                      |

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

|    |                                                                                                                                                                | Ja | Nej |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentlig 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   |

## 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

|    |                       | Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år |
|----|-----------------------|----------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 700                        |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                          |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0                          |

|   |                                                                 | Forrige<br>år | Sidste år | I år |
|---|-----------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2 (sidste 3 år) | 250           | 270       | 193  |

|    |                        | Gns.kr.pr. andels-m2 |
|----|------------------------|----------------------|
| K1 | Andelsværdi            | 14.023               |
| K2 | Gæld-omsætningsaktiver | 6.027                |
| K3 | Teknisk andelsværdi    | 20.050               |



## Noter

### 3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

|    |                                                             | Forrige<br>år | Sidste år | I år |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)                     | 71            | 34        | 140  |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2) | 66            | 0         | 0    |
| M3 | Vedligehold i alt (kr.pr. m2)                               | 137           | 34        | 140  |

### 4. Finansielle forhold

|   |                                                                                     |     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| P | Friværdis (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 43% |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|

#### 4.1 Afdrag

|   |                                          | Forrige<br>år | Sidste år | I år |
|---|------------------------------------------|---------------|-----------|------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år) | 182           | 225       | 307  |

## Specifikationer til årsregnskabet for 2021

### Andelskronens værdi

#### Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2a

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital                                             | 10.613.895        |
|                                                         | <b>10.613.895</b> |
| <b>Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2a</b>     | <b>3,85</b>       |
| <b>Egenkapital/andelsindskud = 10.613.895/2.755.330</b> |                   |

#### Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2b

Til beregning af andelskronens værdi til handelsværdi pr. 31. december 2021, er anvendt vurdering af 20. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere.

Den fastholdte valuarvurdering er gældende indtil foreningen vælger at lægge en ny vurderi til grund for beregning af andelskronen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere handelsvurdering. Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, hvis afkastgraden stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. 5 mill. Hvis den beregnet lejeindtægt falder med 1,0%, vil handelsværdien falde med ca. 6,6 mill.

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital                                             | 10.613.895        |
| Anskaffelsessum ejendom                                 | -23.540.346       |
| Kontant handelsværdi 31/12 2021                         | 39.100.000        |
| Prioritetsgæld til bogført værdi                        | 13.427.322        |
| Prioritetsgæld kursværdi                                | -12.873.675       |
|                                                         | <b>26.727.196</b> |
| <b>Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2b</b>     | <b>9,70</b>       |
| <b>Andelsværdi/andelsindskud = 26.727.196/2.755.330</b> |                   |

## Specifikationer til årsregnskabet for 2021

### Andelskronens værdi

#### Opgørelse af andelskronens værdi jf. ABL § 5 stk 2c

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Egenkapital                      | 10.613.895        |
| Anskaffelsessum ejendom          | -23.540.346       |
| Ejendomsværdi den 1/10 2020      | 26.500.000        |
| Prioritetsgæld til bogført værdi | 13.427.322        |
| Prioritetsgæld kursværdi         | -12.873.675       |
|                                  | <b>14.127.196</b> |

#### Værdi af andelskronen opgjort jf. § 5 stk 2c

**5,13**

**Andelsværdi/andelsindskud = 14.127.196/2.755.330**

#### Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

| Andele | Indskud | Indskud<br>i alt | Andelsværdi<br>jf. 5 stk.2b |
|--------|---------|------------------|-----------------------------|
| 6      | 119.250 | 715.500          | 1.156.746                   |
| 5      | 137.750 | 688.750          | 1.336.200                   |
| 5      | 144.300 | 721.500          | 1.399.736                   |
| 2      | 151.550 | 303.100          | 1.470.062                   |
| 2      | 163.270 | 326.540          | 1.583.748                   |
|        |         | <b>2.755.390</b> |                             |

# PENNEO

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

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

## Anne Christina Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-151576861091

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-04-11 10:44:16 UTC

NEM ID 

## Tom Thim Eriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-067241344405

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-04-11 10:44:38 UTC

NEM ID 

## Søren Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-634056960970

IP: 129.142.xxx.xxx

2022-04-11 11:16:45 UTC

NEM ID 

## Marianne Nørløv Eskildsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-944337053514

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-11 16:19:50 UTC

NEM ID 

## Henrik Berlin Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-431514924578

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-04-12 11:12:29 UTC

NEM ID 

## Jeanette Møller Vetlov

Registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere P/S

Serienummer: CVR:42491748-RID:48904420

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-12 12:24:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YG5J7-3PPWC-0X1Z7-5N0A8-JEEEE-J35BN

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 tidsstempet 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>**