



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## **Andelsboligforeningen Marinaen III**

Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76

4300 Holbæk

CVR-nr. 31 34 10 43

**Årsrapport for 2021**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2021	11
Noter til årsrapporten	13

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Marinaen III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11. april 2022

### Bestyrelse

Johnny Hørlykke  
formand

Calle Nørvig  
næstformand

Mark Percy Hansen  
sekretær

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marinaen III

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marinaen III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med international ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (ISEBA 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 11. april 2022  
**Revision & Rådgivningsgruppen**  
Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 11 77

Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor

## Foreningsoplysninger

**Foreningen** Andelsboligforeningen Marinaen III  
Marius Pedersensvej 37 - 47 og 38 - 76  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 34 10 43

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Holbæk Kommune

**Bestyrelse** Johnny Hørlykke, formand  
Calle Nørvig  
Mark Percy Hansen

**Revision** Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Smedelundsgade 16, 2.  
4300 Holbæk

**Kontaktperson** Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20. april 2022.

**Dirigent:**

---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marinaen III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra rykker- og ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med bogholders modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### 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 renter af bankindeståender.

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



# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

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

## Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til 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 prioritetsydelse med fradrag af ikke likvide omkostninger m.v.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af andelsboligforeningens egne andele, som fremlejes, måles til anskaffelsessum på balancedagen.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

### Skyldig skat og udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophæve den erhvervmæssige udlejning af lejemål udlejet til et ikke medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2021	2021	2020
		kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	1	1.605.529	1.604.000	1.611.596
Lejeindtægter	2	88.968	89.000	88.968
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.694.497</b>	<b>1.693.000</b>	<b>1.700.564</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	-138.352	-142.700	-138.335
Forbrugsafgifter	3	-11.880	-13.200	-12.753
Renholdelse	3	-13.345	-16.500	-4.869
Vedligeholdelse, løbende	3	-138.575	-249.600	-299.362
Administrationsomkostninger	3	-53.571	-86.300	-46.837
Øvrige foreningsomkostninger	3	-4.000	-4.200	-13.096
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-359.723</b>	<b>-512.500</b>	<b>-515.252</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.334.774</b>	<b>1.180.500</b>	<b>1.185.312</b>
Finansielle omkostninger	4	-472.625	-460.000	-479.298
<b>Resultat før skat</b>		<b>862.149</b>	<b>720.500</b>	<b>706.014</b>
Skat af årets resultat		-13.266	-10.000	-4.510
<b>Årets resultat</b>		<b>848.883</b>	<b>710.500</b>	<b>701.504</b>

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december (fortsat)

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.	210.000	100.000	97.275
<b>Overført til Reserver i alt</b>	<b>210.000</b>	<b>100.000</b>	<b>97.275</b>
Betalte prioritetsafdrag	610.294	610.500	559.556
Overført overskud	28.589	0	44.673
	<b>638.883</b>	<b>610.500</b>	<b>604.229</b>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>848.883</b>	<b>710.500</b>	<b>701.504</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendom, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder	5	55.426.423	55.426.423
NVE fibernet	6	51.870	51.870
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>55.478.293</b>	<b>55.478.293</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>55.478.293</b>	<b>55.478.293</b>
Restancer, andelshavere		8.252	8.252
Periodeafgrænsningsposter	7	5.974	5.925
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.226</b>	<b>14.177</b>
Værdipapirer		1	1
<b>Værdipapirer</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<b>1.572.125</b>	<b>1.319.784</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.586.352</b>	<b>1.333.962</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>57.064.645</b>	<b>56.812.255</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		11.356.769	11.356.769
Overført resultat		4.294.966	3.656.083
		<u>15.651.735</u>	<u>15.012.852</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		622.850	412.850
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		<u>622.850</u>	<u>412.850</u>
<b>Egenkapital</b>			
	9	<u>16.274.585</u>	<u>15.425.702</u>
Prioritetsgæld	10	41.047.013	41.657.307
Amortiserede kurstab og låneomkostninger		-342.640	-352.737
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>40.704.373</u>	<u>41.304.570</u>
Deposita		24.472	24.472
Forudbetalt boligafgift og leje		27.949	33.001
Selskabsskat		13.266	4.510
Øvrig gæld	11	20.000	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>85.687</u>	<u>81.983</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>40.790.060</u>	<u>41.386.553</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>57.064.645</u>	<u>56.812.255</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

## Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift, opkrævet	1.600.895	1.604.000	1.599.996
Gebyrer salg andele	3.134	0	7.100
Rykkergebyrer	1.500	0	4.500
	<b>1.605.529</b>	<b>1.604.000</b>	<b>1.611.596</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, nr. 72	88.968	89.000	88.968
	<b>88.968</b>	<b>89.000</b>	<b>88.968</b>
<b>3 Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter	114.507	118.200	114.705
Forsikringer	23.845	24.500	23.630
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>138.352</b>	<b>142.700</b>	<b>138.335</b>
Elforbrug, fællesarealer	11.880	13.200	12.753
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>11.880</b>	<b>13.200</b>	<b>12.753</b>
Snerydning, vejlaug	13.345	16.500	4.869
<b>Renholdelse</b>	<b>13.345</b>	<b>16.500</b>	<b>4.869</b>
Elektriker	0	0	156.869
Snedker	5.117	0	65.703
Kloak	40.000	0	0
Gartner	61.037	53.000	43.052
Teknisk bistand	27.381	0	28.750
Vejbelysning, vejlaug	2.747	5.200	4.988
Løbende Vedligeholdelse mv.	2.293	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	191.400	0
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>138.575</b>	<b>249.600</b>	<b>299.362</b>

## Noter

Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	30.000	21.375
Gebyrer m.v.	498	400	0
Kontorartikler	49	1.500	0
Abonnementer ABF og grundejerforening	7.599	7.900	7.641
Telefon	5.075	4.500	4.350
Generalforsamling mv.	1.707	8.500	5.020
Bestyrelseshonorar	8.400	7.200	7.200
One.com hostingcenter	1.368	1.300	1.251
Rådgiverhonorar	11.875	25.000	0
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>53.571</b>	<b>86.300</b>	<b>46.837</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Vedligeholdelse og forbrug lejemål	0	0	9.096
Hjertestarter	4.000	4.200	4.000
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>4.000</b>	<b>4.200</b>	<b>13.096</b>
	<b>359.723</b>	<b>512.500</b>	<b>515.252</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Banklån	10.577	10.000	9.189
Prioritetslån	451.951	450.000	460.005
Amortisering af prioritetslån	10.097	0	10.104
	<b>472.625</b>	<b>460.000</b>	<b>479.298</b>



## Noter

### 5 Ejendommen, matr. nr. 226, Holbæk Markjorder

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	55.426.423
Kostpris 31. december 2021	55.426.423
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>55.426.423</b>

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum tillagt forbedringer 31. december 2021. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 36.000.000.

### 6 Inventar og driftsmateriel

	NVE fibernet
Kostpris 1. januar 2021	51.870
Kostpris 31. december 2021	51.870
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>51.870</b>

### 7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	kr.	kr.
<b>8 Likvide beholdninger</b>		
Sparekassen Kronjylland 13002738	378.241	251.397
Sparekassen Kronjylland 13002746	1.193.884	1.068.387
	<b>1.572.125</b>	<b>1.319.784</b>

## Noter

### 9 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital
	Andelsindskud	Overført resultat	I alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	i alt
Saldo primo 1. januar 2021	11.356.769	3.656.083	15.012.852	412.850	412.850	15.425.702
Overført til/fra reserve for vedligeholdelse	0	0	0	210.000	210.000	210.000
Overført af årets resultat i øvrigt:						
Betalte prioritetsafdrag	0	610.294	610.294	0	0	610.294
Rest af årets resultat	0	28.589	28.589	0	0	28.589
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>11.356.769</b>	<b>4.294.966</b>	<b>15.651.735</b>	<b>622.850</b>	<b>622.850</b>	<b>16.274.585</b>

## Noter

### 10 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bi- drag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel rest- gæld	Regnskabsmæs- sig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
DLRKredit, obligationslån opr. TDKK 20.998, konverterbar, 1,0% p.a.	28	341.257	610.294	10.097	19.692.013	19.692.013	616.420	16.547.417	18.773.184
DLRKredit, rentetilpasningslån, inkonverterbar, -0,1947% p.a. refinansiering 24.10.2024 - afdragfrihed indtil 01.12.2029	28	110.694	0	0	21.355.000	21.355.000	0	21.355.000	21.396.714
<b>I alt</b>		<b>451.951</b>	<b>610.294</b>	<b>10.097</b>	<b>41.047.013</b>	<b>41.047.013</b>	<b>616.420</b>	<b>37.902.417</b>	<b>40.169.898</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>11 Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000
Skyldige omkostninger	3.000	3.000
	<u><b>20.000</b></u>	<u><b>20.000</b></u>

## 12 Eventualposter m.v.

### Eventualforpligtelser

Foreningen har tegnet forsikringer for bestyrelsesansvar, foreningsansvar, samt forsikringer mod bøder for overtrædelse af databeskyttelsesforordningen samt besvigelser fra medlemmer i bestyrelsen.

Forsikringssummerne udgør ved bestyrelsesansvar DKK 2.000.000 pr. skade og i alt eksklusive omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelbolig. Ved foreningsansvar DKK 5.000.000 pr. skade og i alt inklusive omkostninger og udgifter pr. tilsluttet andelsboligforening. Ved bøder for overtrædelse af databeskyttelsesforordningen er forsikringssummen DKK 1.000.000 i alt inklusive omkostninger og udgifter. ved bestyrelsesansvar er summen DKK 500.000 pr. skade i alt inklusive omkostninger og udgifter.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. DKK 42.353.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør DKK 55.426.423.

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.147	2.250	25	2.250
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	184	81	1	81
B4	Erhvervsmaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.331	2.331	26	2.331

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2021	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.426.423	23.778

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31-12-2021</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2</b>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	622.850	267

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

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

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	133.333	12	2.250	711
H2	Erhvervsandele	0	12	2.250	0
H3	Boliglejemål	7.414	12	81	1.098

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-10	312	377

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.804	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	17.424	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.228	K1 plus K2



## Noter

### 14 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	5	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	5	59

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2	2021 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	249	271

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger (fortsat)

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover 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. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	16.000	15.444
Anskaffelsessum (kostpris)	24.634	23.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	17.424	16.818
Foreslået andelsværdi	6.804	6.568
Reserver uden andelsværdi	277	267
		<b>Kr./m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		714
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2		1.098
		<b>I pct</b>
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		9,61%
Øvrige omkostninger		15,33%
Finansielle poster, netto		32,76%
Afdrag		42,30%
		<b>100,00%</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>94,75%</b>

## Noter

### 15 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15

		<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		15.651.735
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-342.640	
	0	
	<u>0</u>	<u>-342.640</u>
		<b><u>15.309.095</u></b>

Ejendommene er indregnet til kostpris.

#### **Andelsværdi pr. indskudt andelskrone**

Beregnet andelskrone	15.309.095	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.356.769</u>	<b><u>1,35</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 07.06.2021)		<b>1,27</b>

## Noter

### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 37	512.339	690.641
Nr. 38	466.138	628.361
Nr. 39	491.805	662.961
Nr. 40	409.671	552.243
Nr. 41	414.804	559.162
Nr. 42	443.551	597.913
Nr. 43	414.804	559.162
Nr. 44	491.805	662.961
Nr. 45	414.804	559.162
Nr. 46	450.738	607.602
Nr. 47	414.804	559.162
Nr. 48	471.271	635.280
Nr. 50	380.924	513.491
Nr. 52	380.924	513.491
Nr. 54	409.671	552.243
Nr. 56	409.671	552.243
Nr. 58	378.871	510.724
Nr. 60	378.871	510.724
Nr. 62	471.271	635.280
Nr. 64	471.271	635.280
Nr. 66	466.138	628.361
Nr. 68	409.671	552.243
Nr. 70	450.738	607.602
Nr. 72	409.671	552.243
Nr. 74	450.738	607.602
Nr. 76	491.805	662.961
	<b>11.356.769</b>	<b>15.309.098</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johnny Hørlykke

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-645123442673  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 07:57:51  
Underskrevet med NemID

## Carl Johann Nørvig

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-763849032602  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 09:32:20  
Underskrevet med NemID

## Mark Percy Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9802-2002-2-623462228377  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 09:29:13  
Underskrevet med NemID

## Vibeke Hundevad

---

Som Registreret revisor NEM ID  
RID: 17835764  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 09:37:53  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 86c9edMHwq247426375