

AB Marsvej
Marsvej 1-36, Gjeslø, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27/3-22

Poul Brøgger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for AB Marsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens, samt foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

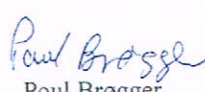
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 7. februar 2022

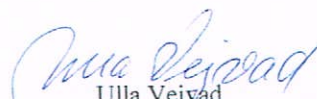
Bestyrelse



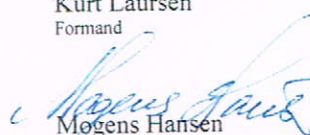
Kurt Laursen
Formand



Poul Brøgger
Næstformand



Ulla Vejvad
Kasserer



Mogens Hansen
Bestyrelsesmedlem



Bodil Nygård Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Marsvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Marsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

AB Marsvej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 regnskabsbrugere 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, og 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

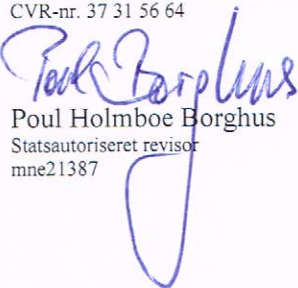
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

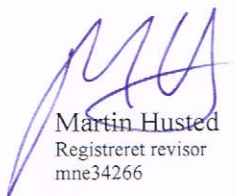
Silkeborg, den 7. februar 2022

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Poul Holmboe Borghus
Statsautoriseret revisor
mne21387



Martin Husted
Registreret revisor
mne34266

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

AB Marsvej
Marsvej 1-36, Gjessø
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 59 06 21
Etableret: 1. januar 2007
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 9.400.000
Andelshavere: 26

Ejendommen

Matrikelnr: 2 fæ, Gjessø By, Them

Bestyrelse

Kurt Laursen, Formand
Poul Brøgger, Næstformand
Ulla Vejvad, Kasserer
Mogens Hansen, Bestyrelsesmedlem
Bodil Nygård Mikkelsen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nordea Bank - Boligforeninger Vest
Sct. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 2 fæ, Gjessø By, Them, beliggende Marsvej 1-36, Gjessø, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

Værdiansættelse af ejendom

I regnskabet er ejendommene værdisat til anskaffelsessummen jf. andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a. Det er bestyrelsens vurdering, at markedsværdien på andelsboligforeningens ejendomme er højere end anskaffelsessummen.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 805.149, der foreslås fordelt jfr. resultatdisponeringen på side 10. Samtidig overføres kr. 750.000, fra ”reserveret til vedligehold af ejendommen” til overført resultat, da man vurderer, at der er afsat for meget til fremtidigt vedligehold.

Vedligeholdelsesplan

Foreningen har i flere år haft en vedligeholdelsesplan, og der bliver pt. afsat kr. 75, pr. kvm. årligt.

Budgetsikkerhed

Med finansieringsplanen gennemført i juli 2020 i samarbejde med Nordea Bank, har foreningen opnået en høj grad af budgetsikkerhed frem til udgangen af 2039. Gælden bliver nedbragt løbende, samtidigt med at rentebetalingerne er fastlåst på et lavt niveau.

Belåningsgraden

Med udgangspunkt i andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a – udregnes belåningsgraden til 74,45 %, når anskaffelsesprisen er kr. 46.586.915, og den tinglyste restgæld er kr. 34.683.492, jf. punkt 13 side 15.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Marsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteforsikring).

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 andelsboligforeningens 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af årsrapportens sidste side. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Boligafgift	1.765.000	1.764.960	1.765.000	1.807.644
Fællesomkostninger	124.800	124.800	124.800	92.604
Henlagt til gaseftersyn	0	0	0	18.996
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	0	0	0	157.500
Salg af andelsbeviser	10.000	5.000	7.000	15.000
Salg af batterier	0	1.703	0	1.951
Leje af trailer	0	650	0	1.190
1 Udlejning fælleshus	-7.700	-10.690	-8.100	-11.226
Indtægter i alt	1.892.100	1.886.423	1.888.700	2.083.659
Ejendomsskat	-113.000	-112.904	-113.000	-112.903
Bygningsforsikring	-58.300	-55.483	-55.500	-62.106
Vejbelysning	-5.600	-3.549	-3.600	-3.549
Vedligeholdelse af fællesområder	-43.200	-42.020	-33.000	-22.602
2 Administrationsomkostninger	-42.600	-58.708	-39.700	-36.666
Småanskaffelser og småreparationer	-15.000	-13.322	-15.000	-11.081
Omkostninger i alt	-277.700	-285.986	-259.800	-248.907
Resultat før finansielle poster	1.614.400	1.600.437	1.628.900	1.834.752
3 Finansielle omkostninger	-1.160.700	-795.288	-1.105.000	-1.368.575
Årets resultat	453.700	805.149	523.900	466.177
Årets resultat fordeles således:				
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	236.250	236.250	236.250	236.250
Henlæggelse til gaseftersyn	19.000	19.000	19.000	19.000
Overført til "Andre reserver"	255.250	255.250	255.250	255.250
Betalte prioritetsafdrag	200.000	289.418	195.000	97.075
Overført restandel af årets resultat	-1.550	260.481	73.650	113.852
Overført til "Overført resultat"	198.450	549.899	268.650	210.927
I alt	453.700	805.149	523.900	466.177

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2021	2020
Anlægsaktiver			
4	Ejendomme	46.586.915	46.586.915
	Materielle anlægsaktiver i alt	46.586.915	46.586.915
	Anlægsaktiver i alt	46.586.915	46.586.915
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	6.840	850
	Periodeafgrænsningsposter	5.026	4.946
	Tilgodehavender i alt	11.866	5.796
5	Likvide beholdninger	2.144.630	1.122.602
	Omsætningsaktiver i alt	2.156.496	1.128.398
	Aktiver i alt	48.743.411	47.715.313

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
6 Andelsindskud	9.400.000	9.400.000
7 Markedsværdi, renteforsikringsaftale m.v.	-5.646.716	-7.543.686
8 Overført resultat	1.117.734	107.253
9 Afdrag på prioritetsgæld	386.493	97.075
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.257.511	2.060.642
10 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommene	2.421.600	3.067.848
Andre reserver	2.421.600	3.067.848
Egenkapital i alt	7.679.111	5.128.490
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	40.330.208	42.516.611
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.330.208	42.516.611
12 Anden gæld	734.092	70.212
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	734.092	70.212
Gældsforpligtelser i alt	41.064.300	42.586.823
Passiver i alt	48.743.411	47.715.313
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Eventualforpligtelser		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021	2020
1. Udlejning fælleshus		
Udlejning til medlemmer	10.850	10.550
El, vand og varme	-15.350	-15.952
Rengøring og renovation	-2.000	-2.000
Reparation og vedligeholdelse	-4.190	-3.824
	-10.690	-11.226
2. Administrationsomkostninger		
Møder, konto m.m.	31.184	11.433
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.318	11.960
Porto og gebyrer	4.477	3.480
ABF-kontingent	5.499	6.074
Forsikring	3.260	3.281
Vin og gaver	3.020	438
Venteliste	-1.050	0
	58.708	36.666
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	283.239	223.734
Betaling vedrørende renteforsikring	508.161	1.000.640
Låneomkostninger	3.888	144.201
	795.288	1.368.575
4. Ejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	46.586.915	46.586.915
Anskaffelsessum 31. december 2021	46.586.915	46.586.915
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	46.586.915	46.586.915
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	42.000.000	42.000.000

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
5. Likvide beholdninger		
Kasse	596	36
Nordea Bank, 6448 907 722	2.144.022	295.066
Nordea Bank, 4376 891 769	12	827.500
	2.144.630	1.122.602
6. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	9.400.000	9.400.000
	9.400.000	9.400.000
7. Markedsværdi, renteforsikringsaftale m.v.		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	-7.543.686	-6.721.968
Årets værdiregulering	1.896.970	-821.718
	-5.646.716	-7.543.686
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	107.253	-6.599
Årets overførte overskud eller underskud	260.481	113.852
Overført fra "reserveret til vedligeholdelse af ejendommene"	750.000	0
	1.117.734	107.253
9. Afdrag på prioritetsgæld		
Afdrag på prioritetsgæld, 1. januar	97.075	0
Årets afdrag på prioritetsgæld	289.418	97.075
	386.493	97.075

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
10. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommene		
Reserveret 1. januar	3.067.848	2.847.573
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	236.250	236.250
Henlagt til gaseftersyn	19.000	19.000
Anvendt til årets gaseftersyn	-97.105	-12.679
Anvendt til årets vedligeholdelse	-54.393	-22.296
Overført til "overført resultat"	-750.000	0
	2.421.600	3.067.848
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit, hovedstol 28.000.000	28.000.000	28.000.000
Nordea Kredit, hovedstol 7.070.000	6.683.492	6.972.925
Finansielle aftaler	5.646.716	7.543.686
	40.330.208	42.516.611
12. Anden gæld		
Revisor	7.500	7.500
Omkostninger	0	12.712
Snerydning	9.363	0
Salg af andelsbeviser	717.229	50.000
	734.092	70.212
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 34.683.492, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør kr. 46.586.915.		

14. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Fastfrysning af valuarvurdering:

Der er ikke indhentet en valuarvurdering før 1. juli 2020.

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens renteforsikrings-aftale pr. 31. december 2021 er negativ med kr. 5.646.716. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb den 30. december 2039.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksomme på, at værdien af rentecappen ændres løbende.

Bestyrelsesforsikring:

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring jf. vedtægternes § 29 stk. 5.

Forsikringen dækker bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og udvalgsmedlemmer.

Forsikringssummen for bestyrelsesansvar er på kr. 2.000.000 inden for et forsikringssår.

Underslæbsdækningen er på kr. 500.000 for hver forsikringsbegivenhed.

På begge forsikringer er der en selvrisiko på 10 %, dog maks. kr. 2.500 af enhver skade.

15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I AB Marsvej 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.010	3.010	26	3.010
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.010	3.010	26	3.010

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		☐	☐	☒	☐
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		☐	☒
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
		☒	☐	☐
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
		☐	☒
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.586.915	15.477	
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.421.600	805	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift	173.062 * 12 /	3.010 690	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.010 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	3.010 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	60	155	267

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	3.591
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.926
K3	Teknisk andelsværdi	16.517

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	8	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	13	8	14

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	12

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	0	32	64

Noter

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.257.511
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Renteforsikring, dagsværdi	5.646.716
	<u>10.904.227</u>
Ekstraordinært afdrag på prioritetsgæld	-95.784
	<u>10.808.443</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	<u>9.400.000</u>
---------------------------------------	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>1,150</u>
-------------------------	---------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2021)	<u>1,022</u>
---	---------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
14 andelsbeviser 125 kvm	380.000	5.320.000	436.937	6.117.119
12 andelsbevis 105 kvm	340.000	4.080.000	390.944	4.691.324
	<u>720.000</u>	<u>9.400.000</u>	<u>827.881</u>	<u>10.808.443</u>