



Andelsboligforeningen Skærbækken

Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

25/3-22

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skærbækken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skærbækken 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af foreningens ejendomme på grund af den pris- og salgmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af foreningens ejendomme i årsregnskabet givet et retvisende billede heraf, jf. note 5. Påvirkningen kan have både positiv og negativ effekt.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Skærbækken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgettet 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.

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Skærbækken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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.

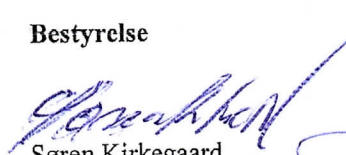
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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


Søren Kirkegaard
Formand


Susanne Kruse
Næstformand


Henrik Pedersen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notoplysningerne, 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.

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

Andelsboligforeningen Skærbækken
Skærbækvej 23 A-M
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 87 97 37
Etableret: 13. august 1991
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.700.690
Andelshavere: 10

Ejendommen

Matrikelnr: 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå

Bestyrelse

Søren Kirkegaard, Formand
Susanne Kruse, Næstformand
Henrik Pedersen, Bestyrelsesmedlem

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Bankforbindelse

Nykredit Bank
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. 1am, 1z og 1al, Skellerup Nygårde, Linå, beliggende Skærbækvej 23 A-M, 8600 Silkeborg.

Økonomisk udvikling

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

Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til dagsværdi, der henvises til note 5.

Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. -80.448, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 10.

Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skærbækken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 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.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt bankrenter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsesum og direkte tilknyttede omkostninger.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden indregnes til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes forskrifter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2022 (ej revideret)	2020
Boligafgift	621.552	621.552	621.552
Indtægt fra leje af carporte	7.200	0	6.600
Gebyr ved salg af andele	10.000	0	10.200
Andre indtægter	3.600	0	0
Indtægter i alt	642.352	621.552	638.352
Ejendomsskat	-68.338	-68.400	-68.338
Bygningsforsikring	-19.293	-19.800	-17.886
Renovation	-18.422	-21.900	-17.477
Snerydning	0	-14.400	0
Vedligeholdelse, løbende	-383.153	-30.000	-24.856
2 Drift af fælleshus	-10.605	-25.800	-8.594
3 Administrationsomkostninger	-46.149	-54.500	-62.108
Kabel-TV	-29.632	-30.600	-25.509
Omkostninger i alt	-575.592	-265.400	-224.768
Resultat før finansielle poster	66.760	356.152	413.584
4 Finansielle omkostninger	-147.208	-141.700	-149.065
Årets resultat	-80.448	214.452	264.519
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommene"	0	80.400	36.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommene"	-144.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	-144.000	80.400	36.000
Betalte prioritetsafdrag	119.710	121.200	118.216
Overført restandel af årets resultat	-56.158	12.852	110.303
Overført til "Overført resultat"	63.552	134.052	228.519
I alt	-80.448	214.452	264.519

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	<u>12.240.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.240.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.240.000</u>	<u>12.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
6	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.224</u>	<u>8.244</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.224</u>	<u>8.244</u>
	Likvide beholdninger	<u>455.137</u>	<u>1.025.703</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>464.361</u>	<u>1.033.947</u>
	Aktiver i alt	<u>12.704.361</u>	<u>13.033.947</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
7	Andelsindskud	1.700.690	1.700.690
8	Reserve for opskrivning af ejendom	3.955.433	3.715.433
9	Overført resultat	-1.747.262	-1.691.104
10	Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	290.472	-206.327
11	Afdrag på gæld	280.298	160.588
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.479.631	3.679.280
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	144.000
	Andre reserver	0	144.000
	Egenkapital i alt	4.479.631	3.823.280
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	8.092.230	8.709.739
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.092.230	8.709.739
	Kortfristet del af langfristet gæld	121.000	120.000
	Forudbetalt leje	0	4.813
14	Anden gæld	11.500	376.115
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	132.500	500.928
	Gældsforpligtelser i alt	8.224.730	9.210.667
	Passiver i alt	12.704.361	13.033.947

- 1 Væsentlig usikkerhed
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Eventualforpligtelser
- 17 Nøgleoplysninger
- 18 Beregning af andelsværdi

Noter

	2021	2020
1. Væsentlig usikkerhed		
Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af foreningens ejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af foreningens ejendomme i årsregnskabet givet et retvisende billede heraf, jf. note 5. Påvirkningen kan have både positiv og negativ effekt.		
2. Drift af fælleshus		
El, vand og varme	14.005	10.736
Leje af værelser - sal	-3.400	-1.950
Vaskeindtægt	0	-192
	10.605	8.594
3. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.342	11.375
Assistance vedr. fastfrysning af valuarvurdering	0	19.565
Assistance ABF-skemaer og anden rådgivning	2.796	3.863
Valuarhonorar	0	15.000
Kontor, møder mm.	2.566	3.276
Kontingenter	2.160	2.055
Bestyrelsesforsikring	1.967	1.931
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.697	2.977
Hjemmeside	2.971	2.066
Bestyrelseshonorar	8.650	0
Konsulenthonorar	9.000	0
	46.149	62.108
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	143.432	145.580
Pengeinstitutter	3.776	3.485
	147.208	149.065

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
5. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	8.284.567	8.284.567
Anskaffelsessum 31. december 2021	8.284.567	8.284.567
Opskrivninger 1. januar	3.715.433	2.215.433
Årets opskrivning	240.000	1.500.000
Opskrivninger 31. december 2021	3.955.433	3.715.433
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	12.240.000	12.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	10.100.000	10.100.000
Ejendommene måles til dagsværdi pr. 31. december 2021. Til denne vurdering er der anvendt en pris pr./kvm. på kr. 13.815. Værdien er fastsat på baggrund af valuarvurdering fra juni 2020 tillagt 2%. Såfremt pris pr./kvm. ændres fremadrettet, vil ejendommenes beregnede værdi også ændre sig.		
6. Periodeafgrænsningsposter		
ABF-kontingent	1.575	1.575
Yousee	7.649	6.669
	9.224	8.244
7. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	1.700.690	1.700.690
	1.700.690	1.700.690
8. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	3.715.433	2.215.433
Ifølge resultatdisponering	240.000	1.500.000
	3.955.433	3.715.433

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.691.104	-1.801.407
Årets overførte overskud eller underskud	-56.158	110.303
	-1.747.262	-1.691.104
10. Kursreguleringsfond, prioritetsgæld		
Kursregulering 1. januar	-206.327	49.732
Årets kursregulering	496.799	-256.059
	290.472	-206.327
11. Afdrag på gæld		
Reserveret 1. januar	160.588	42.372
Ifølge resultatdisponering	119.710	118.216
	280.298	160.588
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	144.000	108.000
Ifølge resultatdisponering	-144.000	36.000
	0	144.000
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit Realkredit, obligationslån, hovedstol 4.523.000	4.523.000	4.523.000
Nykredit Realkredit, kontantlån, hovedstol 4.261.000	3.980.702	4.100.412
Kursregulering	-290.472	206.327
	8.213.230	8.829.739
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-121.000	-120.000
	8.092.230	8.709.739

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
14. Anden gæld		
Revisor	11.500	11.500
Salg af andelsbevis	<u>0</u>	<u>364.615</u>
	<u>11.500</u>	<u>376.115</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.213.230, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør kr. 12.240.000.

16. Eventualforpligtelser

Pantsatte andelsbeviser:

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

Øvrige forhold:

På baggrund af oplysninger fra Statens administration pr. 26. februar 2014, er det oplyst, at andelsboligforeningen i tilfælde af opløsning skal tilbagebetale kr. 2.695.093 til det offentlige.

Fastfrysning af valuarvurdering:

En valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering), kan fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere enten vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier eller skifter indregningsmetode for værdiansættelse for ejendomme.

Noter

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skærbækken 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	888	888	10	888
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	888	888	10	888

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

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

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.000.000	13.514

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Felt nr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	51.796	* 12 /	700
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		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)	192	298	-91

Noter

17. 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	4.774
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.739
K3	Teknisk andelsværdi	13.513

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	20	28	431
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	20	28	431

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33

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)	48	133	135

Noter

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.479.631
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.213.230
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.213.230
	<u>4.479.631</u>
Ejendommens valuarvurdering jf. § 5, stk. 3 (fastfrysning af valuarvurdering)	12.000.000
Ejendommenes handelspris i henhold til årsregnskabslovens regler	-12.240.000
	<u>4.239.631</u>

Værdi pr. indskudt andelskrone - 4.239.631/1.700.690	<u>2,493</u>
--	---------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. marts 2021)	<u>2,163</u>
--	---------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
77 kvm	4	149.120	596.480	371.740	1.486.958
92 kvm	4	176.200	704.800	439.247	1.756.988
105 kvm	2	199.705	399.410	497.842	995.685
	10	525.025	1.700.690	1.308.829	4.239.631