

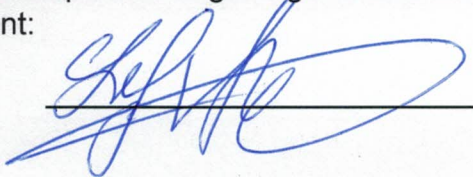
**Andelsboligforeningen
Strandeng**

Rousthøjparken 43-69
7130 Juelsminde

Årsrapport 2021

28. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling den 19/4 2022
Dirigent:



På efterfølgende sider 2-20 følger årsrapport for Andelsboligforeningen Strandeng, Juelsminde, bestående af:

Foreningsoplysninger	Side	2
Bestyrelsens påtegning	-	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	-	4 - 6
Anvendt regnskabspraksis	-	7 - 10
Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2021	-	11
Balance pr. 31/12 2021	-	12 - 13
Egenkapitalopgørelse pr. 1/1 - 31/12 2021		14
Noter	-	15 - 17
Beregning af andelsværdi	-	18
Nøgletalsoplysninger	-	19 - 20

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Strandeng.

Beliggende: Rousthøjparken 43-69
7130 Juelsminde

Matr. nr.: 86 A, Klakring by

CVR nr. 32 38 30 92

Bestyrelse:

Formand Peter Schmidt

Kasserer Irma Ravn Olesen

Sekretær Bent Laursen

Revisor:

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C, 1. th.
8700 Horsens
Telefon 7564 7811
Fax 7564 0065
Mail jkn@leifmikkelsen.dk

Henrik Sørensen, Registreret revisor
Jette K. Nielsen, Revisorassistent

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2021 for Andelsboligforeningen Strandeng.

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

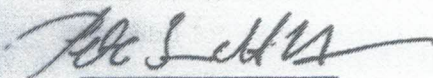
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den ^{29/03} 2022

Bestyrelsen:



Peter Schmidt
Formand



Irma Ravn Olesen
Kasserer



Bent Laursen
Sekretær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandeng

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandeng for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og nøgletalsoplysninger, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 revisorers 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væ-sentlig 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 revisionspåteg-ning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsbolig-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.

Horsens, den / 2022
Leif Mikkelsen & Partnere A/S
CVR-nr. 32676421
Godkendte revisorer

Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. 33214

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A, andelsboliglovens 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

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

Indtægter

Boligafgift og modtagne betalinger for fællesomkostninger vedrørende regnskabsperioden er indregnet i resultatopgørelsen. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi, alle boliger har samme størrelse.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renteindtægter pengeinstitut og afkast fra investeringsbeviser.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og bank, samt eventuelle negative kursreguleringer fra investeringsbeviser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto-salgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer er indregnet til kursværdi pr. statusdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser er indregnet til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgletalsoplysninger

De under nøgletalsoplysninger anførte nøgletal er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 20. Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2021

Note	Ikke revideret		
	Realiseret 1/1 - 31/12 2021	Budget 1/1 - 31/12 2021	Realiseret 1/1 - 31/12 2020
Boligydelse og fællesomkostninger	537.600	537.600	537.600
Carporte	7.200	7.200	7.200
Indgået handler	0	0	6.387
Indtægter i alt	544.800	544.800	551.187
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-160.810	-144.060	-141.674
2 Vedligeholdelse arealer og el	-91.268	-25.000	-23.993
Service gasfyr	0	-19.000	-18.989
3 Vedligeholdelse ejendom og parkering	-41.219	-50.000	0
4 Administration	-28.071	-34.800	-37.951
ABF og kursus	-3.549	-3.000	-2.940
Omkostninger i alt	-324.917	-275.860	-225.547
Resultat før finansielle poster	219.883	268.940	325.640
5 Finansielle indtægter	24.951	15.000	27.510
6 Finansielle omkostninger	-130.945	-90.600	-93.042
Årets resultat	113.889	193.340	260.108
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	150.000	150.000
Overført fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-41.219	0	0
Overført af årets resultat	80.108	43.340	110.108
Disponeret i alt	113.889	193.340	260.108
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	113.889	193.340	260.108
Kursreguleringer	38.229	0	1.818
	152.118	193.340	261.926

BALANCE PR. 31/12 2021**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
Ejendommen Rousthøjparken 43-69 Juelsminde		
7 Anskaffelsessum	<u>10.443.472</u>	<u>10.443.472</u>
Ejendommen i alt	<u>10.443.472</u>	<u>10.443.472</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.443.472</u>	<u>10.443.472</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<u>Værdipapirer</u>		
7376 stk. Sparinvest mix min.	774.820	763.711
8895 stk. Sparinvest Mellemlange obligationer	929.083	969.995
1701 stk. Sydinvest Højrentelande	128.323	141.047
7376 stk. Sparinvest mix lav	<u>254.998</u>	<u>0</u>
	<u>2.087.224</u>	<u>1.874.753</u>
<u>Likvide beholdninger</u>		
Den Jyske Sparekasse 6581434640	83.439	184.686
Den Jyske Sparekasse 6581462458	<u>210.465</u>	<u>211.759</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>293.904</u>	<u>396.445</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.381.128</u>	<u>2.271.198</u>
Aktiver i alt	<u>12.824.600</u>	<u>12.714.670</u>

BALANCE PR. 31/12 2021**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Egenkapital</u>		
Andelsindskud, boliger	2.205.000	2.205.000
Overført resultat	<u>1.380.623</u>	<u>1.300.515</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>3.585.623</u>	<u>3.505.515</u>
<u>Andre reserver</u>		
Reserveret til vedligeholdelse	<u>326.977</u>	<u>293.196</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>326.977</u>	<u>293.196</u>
Egenkapital i alt	<u>3.912.600</u>	<u>3.798.711</u>
<u>Gæld</u>		
<u>Langfristet gæld</u>		
8 Prioritetsgæld	<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
Langfristet gæld i alt	<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
<u>Kortfristet gæld</u>		
Forudbetalt boligydelse	0	200
Skyldig andelshaverne	0	1.759
Revisor, anslået	<u>12.000</u>	<u>14.000</u>
Kortfritet gæld i alt	<u>12.000</u>	<u>15.959</u>
Gæld i alt	<u>8.912.000</u>	<u>8.915.959</u>
PASSIVER I ALT	<u>12.824.600</u>	<u>12.714.670</u>

9 Pantsætninger

10 Eventualforpligtelser

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31 DECEMBER

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud primo *	2.205.000	2.205.000
Tilgang af nye andele	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.205.000</u>	<u>2.205.000</u>
<i>Indskuddet hidrører oprindeligt fra 14 andelshavere. 14 stk. a 157.500</i>		
Overført resultat		
Overført resultat primo	1.300.515	1.190.407
Årets resultat	<u>80.108</u>	<u>110.108</u>
Overført resultat i alt	<u>1.380.623</u>	<u>1.300.515</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>3.585.623</u>	<u>3.505.515</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	293.196	143.196
Overført fra "Overført resultat"		0
Reserveret i året	75.000	150.000
Anvendt i året	<u>-41.219</u>	<u>0</u>
	<u>326.977</u>	<u>293.196</u>
Egenkapital i alt	<u>3.912.600</u>	<u>3.798.711</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Ikke revideret		
	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2020
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	38.840	38.850	38.840
Renovation, miljøafgift	27.322	14.250	12.129
Landvindingslauget Søkjær	2.756	2.760	2.756
Antenneforening	71.895	68.200	68.200
Ejendomsforsikring*	19.997	20.000	19.749
	160.810	144.060	141.674
<i>* Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en sum på kr. 1.000.000.</i>			
2 Vedligeholdelse arealer og el			
Vedligehold arealer, budget	0	20.000	0
El	5.803	5.000	5.544
Gadetavle, husnumre	0	0	0
Slamsugning	472	0	0
Belysning	236	0	4.349
Hækklipning + roundup	15.200	0	14.100
Vinter bekæmpelse	7.220	0	0
Reparation flisegang	9.563	0	0
Havemøbler	4.600	0	0
Fliser	36.625	0	0
Læhegn + lys skur	9.041	0	0
Småreparationer	2.508	0	0
	91.268	25.000	23.993
3 Vedligehold ejendom og parkering			
Budget	0	50.000	0
Algebekæmpelse	5.250	0	0
Lodning tagrender	1.478	0	0
Udskiftning låse	32.710	0	0
XL Byg	1.781	0	0
	41.219	50.000	0

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Ikke revideret		
	Realiseret	Budget	Realiseret
	1/1 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2020
4 Administration			
Gebyrer	803	1.000	1.045
LEI kode	718	800	799
Repræsentation	515	500	1.275
Generalforsamling, møder	7.410	8.500	8.519
Godtgørelse bestyrelsen	10.000	10.000	10.000
Revisor	12.000	14.000	16.313
Rest revisor foregående år	-3.375	0	0
	28.071	34.800	37.951
5 Finansielle indtægter			
Udbytte investeringsbeviser	24.951	15.000	27.510
	24.951	15.000	27.510
6 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, bank	2.106	0	241
Kursreguleringer, investeringsbeviser	38.229	0	1.818
Prioritetsrenter og bidrag	103.960	103.950	104.333
Erhvervskroner	-13.350	-13.350	-13.350
	130.945	90.600	93.042
7 Ejendommen, Rousthøjparken 43-69, Juelsminde			
Anskaffelsessum		10.309.000	10.309.000
6 Carporte		128.785	128.785
Redskabsrum		5.687	5.687
		10.443.472	10.443.472
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr.		14.600.000	14.600.000

Ejendommen er indregnet til anskaffelsessum pr. 31/12 2021.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

8 Prioritetsgæld	<u>Kursværdi</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Nykredit	8.981.777	8.900.000	8.900.000
Pantebrevsrestgæld	<u>8.981.777</u>	<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
Specifikation til indregning i balancen:			
Kortfristet gæld (under 1 år)		0	0
Langfristet gæld (over 1 år)		<u>8.900.000</u>	<u>8.900.000</u>
		8.900.000	8.900.000
Restgæld efter 5 år		8.900.000	8.900.000

Informationer om indregnede lån:

1) Tilpasningslån F5 med rente 0,368%, udbøber om 17 år.

Afdragsfri til 2038. Rentetilpasse 1/1 2024.

Næste års afdrag forventes at udgøre kr. 0 0

9 Pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt kreditforeningspantebreve kr. 8.900.000 med pant i ejendommen Rousthøjparken 43-69, Juelsminde -

10 Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Foreningen har modtaget offentlig støtte indtil 31/12 2021 med kr. 620.572 som skal tilbagebetales hvis foreningen opløses.

ANDELSVÆRDI pr. 31/12 2021

I følge lovgivningen og foreningens vedtægter skal andelenes værdi maksimalt beregnes på grundlag af ejendommens værdi efter en af følgende metoder:

- A Anskaffelsespris
- B Handelsværdi (Valuarvurdering, som er under 18 måneder gammel kræves).
- C Seneste offentlige ejendomsvurdering.

Der er ikke indhentet en valuarvurdering, hvorfor beregningen alene vises for metode A & C.

	<u>A</u>	<u>C</u>
Ejendommens værdi	10.443.472	14.600.000
Øvrige aktiver	<u>2.381.128</u>	<u>2.381.128</u>
	12.824.600	16.981.128
Samlet gæld jfr. årsregnskabet	-8.912.000	-8.912.000
Kursregulering prioritetsgæld	0	-81.772
Reserveret til vedligeholdelse	-326.977	-326.977
Samlet værdi andelskrone	<u>3.585.623</u>	<u>7.660.379</u>

	<u>3.585.623</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.205.000	1,6261
	<u>7.660.379</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.205.000	3,4741
Værdi af andelsbevis (157.500)	256.116	547.170

Alle andelsbeviser har samme værdi.

Bestyrelsen foreslår anvendelse af værdiansættelse af andelsbeviserne efter metode: C

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Bestyrelsen forventer en værdistigning på ca. kr. 35.000 i det kommende år, svarende til 1,5%

Nøgletalsoplysninger**Punkt**

Andelsboligforeningen Strandeng.

Seneste regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2021.

		Antal	BBR Areal m ²
B			
B1	Andelsboliger	14	1.330
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	14	249
B6	I alt	28	1.579

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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: Fællesudgifter				

D		
D1	Foreningens stiftelsesår	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1994

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

F	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
F1A	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Nej	Ja X
			Kr.	Gennemsnit kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		14.600.000	10.977
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		326.977	246
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,2396%

Nøgletalsoplysninger

Punkt

Andelsboligforeningen Strandeng.

Seneste regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2021.

G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

H		Gennemsnit kr. pr. andelsm ² pr. år.
H1	Boligafgift	404
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	48	196	86

K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	5.760
K2	Gæld-omsætningsaktiver	4.910
K3	Teknisk andelsværdi	10.670

M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr. pr. m ²)	188	32	100
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. m ²)	188	32	100

P		%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	15

R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0