

Andelsboligforeningen Gimle

Gimlevænget 1-13 og 4-14, 3460 Birkerød

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

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

Bestyrelsespåtegning

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

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

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.

Birkerød, den 17. februar 2022

Bestyrelse


Niels Grundtvig
formand


Jens Kristensen
næstformand


Ellen Skjerning
kasserer


Anette Devantier

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2022.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gimle

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gimle 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 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 17.500, offentlig ejendomsværd. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Køge, den 17. februar 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

statsautoriseret revisor
mne44141

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Gimle
Gimlevænget 1-13 og 4-14
3460 Birkerød

CVR-nr.: 29 10 59 79
Etableret: 16. december 1991
Hjemsted: Rudersdal Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.036.491
Andelshavere: 12

Ejendommen

Matrikelnr: 12 B, Kajerød

Bestyrelse

Niels Grundtvig, formand
Jens Kristensen, næstformand
Ellen Skjerning, kasserer
Anette Devantier

Revisor

BEIERHOLM STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Fændediget 13
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gimle 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med selvadministrerende kasserer 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"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. I henhold til vedtægternes indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 24 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.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6 og 19.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	1.068.063	1.068.075	1.068.063
2 Øvrige indtægter	6.076	4.000	5.200
Indtægter i alt	1.074.139	1.072.075	1.073.263
3 Ejendomsskat og forsikringer	-231.505	-233.000	-230.107
4 Forbrugsafgifter	-25.641	-32.000	-29.728
5 Renholdelse	-1.188	-6.000	0
6 Vedligeholdelse, løbende	-12.050	-35.000	-25.799
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-105.661	-100.000	-4.242
8 Administrationsomkostninger	-34.173	-40.825	-56.225
9 Øvrige foreningsomkostninger	-10.992	-14.000	-10.920
10 Fælleshuset	-20.186	-18.000	-11.496
Omkostninger i alt	-441.396	-478.825	-368.517
Resultat før finansielle poster	632.743	593.250	704.746
11 Finansielle omkostninger	-273.342	-286.099	-313.248
Årets resultat	359.401	307.151	391.498
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	40.000	0	105.000
Betalte prioritetsafdrag	314.924	315.187	314.599
Indeksregulering af indeksslån	-140	-14.833	-36.795
Overført restandel af årets resultat	4.617	6.797	8.694
Overført til "Overført resultat"	319.401	307.151	286.498
I alt	359.401	307.151	391.498

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemværende, vandafregning	801	1.501
13	Likvide beholdninger	<u>708.208</u>	<u>681.429</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>709.009</u>	<u>682.930</u>
Aktiver i alt		<u>18.209.009</u>	<u>18.182.930</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
14 Andelsindskud	2.036.491	2.036.491
15 Reserve for opskrivning af ejendom	7.175.930	7.175.930
16 Overført resultat	1.633.675	1.414.738
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.846.096	10.627.159
17 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.907.781	1.807.317
18 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	247.386	207.386
Andre reserver	2.155.167	2.014.703
Egenkapital i alt	13.001.263	12.641.862
Gældsforpligtelser		
19 Gæld til realkreditinstitutter	4.686.705	5.006.132
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.686.705	5.006.132
Kortfristet del af langfristet gæld	321.346	316.704
Deposita	163.836	162.015
20 Vaskelaug	8.466	10.814
21 Anden gæld	27.393	45.403
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	521.041	534.936
Gældsforpligtelser i alt	5.207.746	5.541.068
Passiver i alt	18.209.009	18.182.930
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Eventualforpligtelser		
24 Nøgleoplysninger		
25 Beregning af andelsværdi		
26 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	<u>1.068.063</u>	<u>1.068.075</u>	<u>1.068.063</u>
	<u>1.068.063</u>	<u>1.068.075</u>	<u>1.068.063</u>
2. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	1.000	0	0
Interesseliste gebyr	4.600	4.000	5.200
Bonus, Tryghedsgruppen	<u>476</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.076</u>	<u>4.000</u>	<u>5.200</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	213.270	214.000	213.270
Forsikringer	<u>18.235</u>	<u>19.000</u>	<u>16.837</u>
	<u>231.505</u>	<u>233.000</u>	<u>230.107</u>
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	<u>25.641</u>	<u>32.000</u>	<u>29.728</u>
	<u>25.641</u>	<u>32.000</u>	<u>29.728</u>
5. Renholdelse			
Diverse	140	0	0
Snerydning	<u>1.048</u>	<u>6.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.188</u>	<u>6.000</u>	<u>0</u>

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
6. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	276	0	0
Fællesarealer og vej	3.093	10.000	2.992
Antenne	0	0	3.994
Anden vedligeholdelse	8.681	25.000	6.608
Renovering af antenneanlæg	0	0	12.205
	12.050	35.000	25.799
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Affaldsskur, cykelpladser	0		4.242
Renovering fælleshus, nyt køkken	65.661		0
Renovering fællesarealer, GEO undersøgelse	40.000		0
	105.661	100.000	4.242
8. Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.000	17.500
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	-875
Gebyrer m.v.	4.812	4.000	3.442
Generalforsamling og møder	264	1.000	150
Bidrag til arrangementer og kurser	5.340	4.500	1.116
Blomster og gaver	1.222	2.000	2.947
Andre administrationsomkostninger, software	4.535	3.200	7.320
Vedligeholdelsesplan	0	8.125	24.625
	34.173	40.825	56.225
9. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	2.992	6.000	2.920
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	8.000	8.000	8.000
	10.992	14.000	10.920

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
10. Fælleshuset			
Indtægter	-2.910	-2.500	-2.240
Varme, gas	4.321	4.000	3.358
El incl. udelys	6.227	6.000	5.322
Vand	320	2.000	327
Rengøringsartikler	361	500	180
Vedligeholdelse indvendig incl. fyr	7.456	5.000	2.118
Nyanskaffelser m.v.	4.411	3.000	2.431
	20.186	18.000	11.496
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	265.924	266.266	276.075
Indeksregulering af indeksslån	140	14.833	36.795
Renter, pengeinstitutter	7.278	5.000	5.392
Modtaget ydelsesstøtte	0	0	-5.014
	273.342	286.099	313.248

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	10.324.070	10.324.070
Anskaffelsessum 31. december 2021	10.324.070	10.324.070
Opskrivninger 1. januar	7.175.930	7.175.930
Opskrivninger 31. december 2021	7.175.930	7.175.930
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	17.500.000	17.500.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	 17.500.000	 17.500.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Det er den 23. februar 2021 vedtaget at den offentlige vurdering ikke opdateres. Der kan derfor forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

13. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	0	90
Handelsbanken, foreningskonto	536.017	509.909
Handelsbanken, andelshavernes deposita	163.448	161.710
Handelsbanken, vaskerilaug	8.743	9.720
	708.208	681.429

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	2.036.491	2.036.491
	2.036.491	2.036.491
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	7.175.930	7.175.930
	7.175.930	7.175.930
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.414.738	1.196.453
Årets overførte overskud eller underskud	4.617	8.694
Afdrag på prioritetsgæld	314.924	314.599
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-100.464	-68.213
Indeksregulering af indeksslån	-140	-36.795
	1.633.675	1.414.738
17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	1.807.317	1.739.104
Overført fra overført resultat	100.464	68.213
	1.907.781	1.807.317
18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	207.386	102.386
Årets regulering	40.000	105.000
	247.386	207.386

Noter**19. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restløn- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Jyske Realkredit, lånnr. 0004-137-283	139,00	16	272.225	240.759	131	3.925.594	3.925.594	278.023	7.315.076
Jyske Realkredit, lånnr. 0004-435-176	139,00	16	7.055	6.240	3	101.740	101.740	7.206	189.584
Jyske Realkredit, lånnr. 0005-433-355	145,50	17	10.308	5.093	5	158.273	158.273	10.527	240.704
Jyske Realkredi, lånnr. 0041-354-443	94,530	28	25.336	13.832	0	822.444	822.444	25.590	777.415
			314.924	265.924	139	5.008.051	5.008.051	321.346	8.522.779

yske Realkredit lånnr. 0004-137-283: Indeksreguleret kontantlån med ydelsessupporte, oprindeligt kr. 7.655.200. Obligationsrente 2,5 % p.a. Inkonvertibelt lån med afdrag.

Jyske Realkredit lånnr. 0004-435-176: Indeksreguleret kontantlån med ydelsessupporte, oprindeligt kr. 198.400. Obligationsrente 2,5 % p.a. Inkonvertibelt lån med afdrag.

Jyske Realkredit lånnr. 0005-433-355: Indeksreguleret kontantlån med ydelsessupporte, oprindeligt kr. 292.300. Obligationsrente 2,5 % p.a. Inkonvertibelt lån med afdrag.

Jyske Realkredit lånnr. 0041-354-443: Jyske fast rente, oprindeligt kr. 873.000. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
20. Vaskelaug		
Saldo iflg. sidste årsrapport	10.814	8.007
Afholdte udgifter	-9.598	-2.383
Beboeres indbetalinger	7.250	5.190
	8.466	10.814
21. Anden gæld		
Revisor	18.000	17.500
Vandværk	1.382	1.579
Vandværk	0	-1
Ørsted	2.100	26.325
El-arbejde fælleshuset	5.911	0
	27.393	45.403

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.008 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 17.500 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Gimle 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	983	983	12	983
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.)	60	60	1	60
B6	I alt	1.043	1.043	13	1.043

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
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

24. 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	17.500.000	16.779

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	2.155.167	2.066

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

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:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	89.005	* 12 /	983
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	983
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	983

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² 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)	100	398	366

Noter

24. 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	7.458
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.577
K3	Teknisk andelsværdi	12.035

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	11	25	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	214	4	101
M3	Vedligeholdelse i alt	225	29	113

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)	70

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)	316	320	320

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.803	16.779
Anskaffelsessum (kostpris)	10.503	9.898
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.577	4.313
Foreslået andelsværdi	7.458	7.029
Reserver uden for andelsværdi	2.192	2.066
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		1.087
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster, netto		27
Afdrag		31
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 6 og 19:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.846.096
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.008.051
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.522.779
	7.331.368
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.036.491
Værdi pr. fordelingstal	3,60
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2021)	3,35

Noter

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5	65 m ²	134.854	674.270	485.474	2.427.372
7	94 m ²	194.603	1.362.221	700.571	4.903.996
12		329.457	2.036.491	1.186.045	7.331.368

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 3,60 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 175.000 kr., 525.000 kr. og 875.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 17.500.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-875.000	6.456.368	3,17	-11,94%
-3%	-525.000	6.806.368	3,34	-7,22%
-1%	-175.000	7.156.368	3,51	-2,50%
0%	0	7.331.368	3,60	0,00%
1%	175.000	7.506.368	3,69	2,50%
3%	525.000	7.856.368	3,86	7,22%
5%	875.000	8.206.368	4,03	11,94%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 1.907.781 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 247.386 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 2.155.167 kr.

Noter

26. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 2.438.610 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Af det samlede beløb 2.438.610 kr. udgør den kommunale andel 693.664 kr.